個人住宅の賃貸流通促進のための
改修及び賃貸スキーム構築を目的とした
事業調査業務
報 告 書

平成27年3月

国土交通省住宅局住宅総合整備課

目　　次

１．調査の目的

１．１．目的

個人住宅を良好な状態で賃貸するためには一定規模の改修が必要となることも多いが、個人家主にとってはその改修費用を独自に負担することは困難であり、空き家の有効活用を阻害する要因の一つとなっている。この課題を解消するためには、家主が利用しやすい金融商品の提供や借主が家主の費用を負担する、又は借主がＤＩＹにより改修を実施するといったことなどが考えられる。

一方で、そのような手法には費用回収の実施方法や原状回復のあり方、借主が費用負担した場合の精算方法の考え方など、解決すべき課題がある。

このため、改修費用の調達方策及び分担方法並びに賃貸借契約における改修部分の取扱方法等の課題や解決策を、実際の事業を調査対象として取りまとめるとともに、空き家所有者等の意向調査を実施し、個人住宅の賃貸流通の促進に向け、ＤＩＹ型賃貸借を活用するにあたり、資金調達の方法や協議・合意すべき内容についての考え方を整理した。

なお、ＤＩＹは do it yourself の略語で、一般的には、専門業者に頼らず自らの手で補修や組み立て、日曜大工等を行うこととされているが、本報告書では、業者に発注して好みの設備更新や模様替えを実施することも含めている。また、ＤＩＹ型賃貸借とは、ＤＩＹ費用負担者が誰かに関わらず、借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修やリフォームを行うことができる賃貸借契約やその物件を指すものとする。

このほか、借主の意向の有無に関わらず、建物のリフォームや修繕、設備の更新、造作の取付等賃貸物件に何らかの手を加えることを広く含めて「改修」として記載している。

１．２．調査手法

本調査では、個人住宅の賃貸流通の促進に向け、ＤＩＹ型賃貸借を活用するにあたり、資金調達の方法や協議・合意すべき内容についての考え方を整理するため、以下の調査を実施した。

（１）先進事例調査

実際に個人住宅を賃貸流通している事例やそれに類する事例を把握し、実施者に対してヒアリング調査を行った。その際、以下の視点でヒアリングを行った。

① 個人住宅を改修する費用を誰が負担したのか。また、その改修費用をどのように調達したのか。

② 改修工事の実施はどのタイミング（入居前、入居期間中）か。また、どのような改修工事を行ったのか。

③ 原状回復や造作買取請求権の放棄など、賃貸借契約を締結するに当たりどのような工夫を行っているのか。また、法務上・税務上の課題についてどのように対応しているのか。

（２）実務における課題調査

先進事例調査をもとに、法務上・税務上の課題について、専門家に対してヒアリング調査を行った。

（３）スキームに対する意向に関するＷＥＢ調査

先進事例調査及び実務における課題調査をもとに、個人住宅の賃貸流通を促すスキームを検討し、そのスキームに対し民間賃貸住宅のオーナー並びに空き家所有者がどのような意向を持つかを把握するために、インターネットのＷＥＢ調査モニターを対象に、ＷＥＢアンケート調査を実施した。

２．個人住宅を取り巻く環境

２．１．空き家の状況

良質な住宅ストックを適切に管理し、長く大切に利用する社会の実現は、国民生活の住生活の質の向上を図るという住宅政策上の重要な課題となっている。しかしながら、全国の空き家の総数（平成 25 年住宅・土地統計調査）は約 820 万戸（平成 20 年と比較して約 63 万戸増加）に及び、そのうち賃貸・売却用の住宅や二次的住宅を除いた住宅である個人住宅が約 320 万戸（平成 20 年と比較して約 50 万戸増加）を占め、その数は増加の一途をたどっている。

空き家全体の戸数はこの 20 年で約 1.8 倍に増加しており、空き家の種類別内訳では、「賃貸用の住宅」（約 429 万戸、平成 20 年と比較して約 17 万戸増加）が最も多く、次に「その他の住宅」（約 318 万戸、平成 20 年と比較して約 50 万戸増加）となっており、その内訳では「一戸建（木造）」（約 220 万戸、平成 20 年と比較して約 47 万戸増加）が最多である。

また、空き家のうち「賃貸用又は売却用」の 10 年毎の増加率は減少している一方で「その他の住宅」の 10 年毎の増加率が増大している。

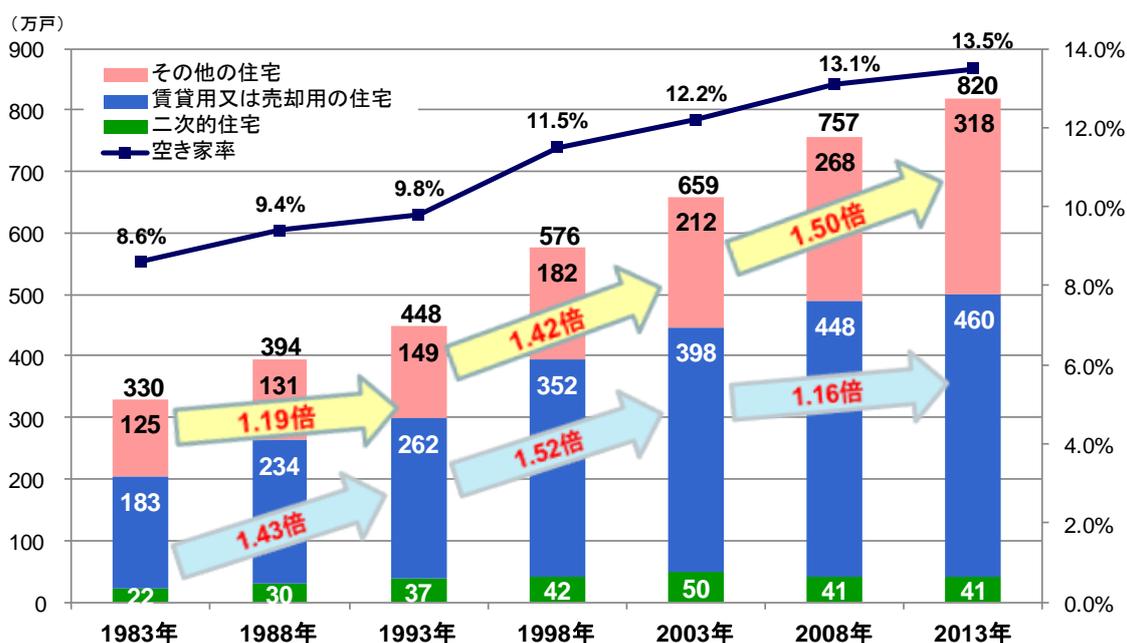



図 2-1. 空き家数・空き家率の推移

（出典:国土交通省資料）

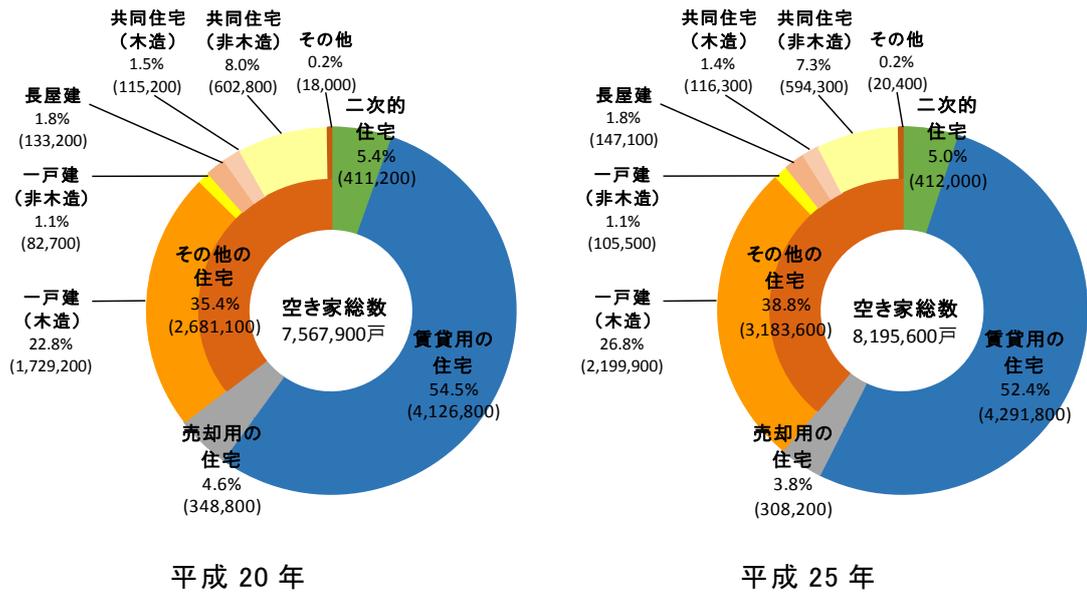



図 2-2. 空き家の種類別内訳

（出典：国土交通省資料）

都道府県別に空き家の内訳をみると、平成 25 年の空き家率が最も高いのは山梨県で 22.0%、最も低いのは宮城県で 9.4%となっている。平成 20 年と比較すると、47 都道府県のうち 20 の県で、空き家率が 1 ポイント以上上昇している。

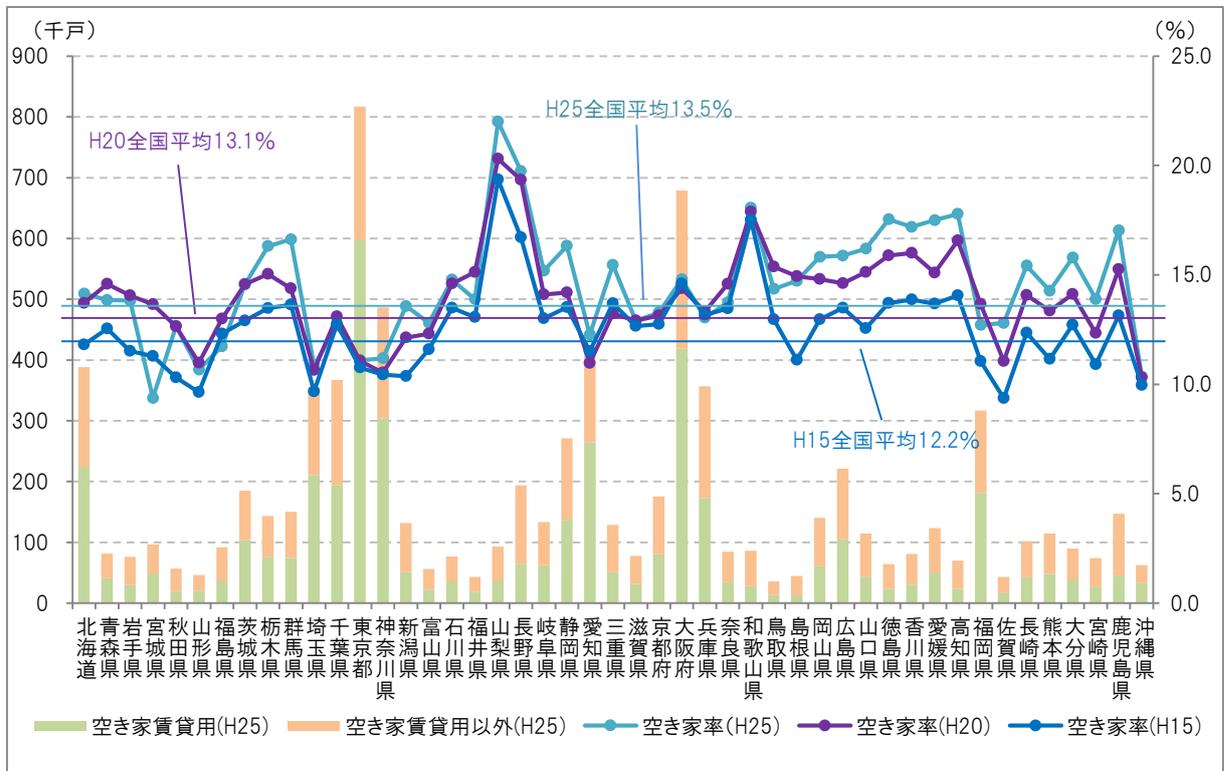



図 2-3. 都道府県別空き家数と空き家率の推移

（出典：総務省「平成 15 年～25 年住宅・土地統計調査」）

さらに一戸建住宅の空き家率を見ると、首都圏、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県、福岡県などの都市部よりも地方部で、平成 15 年から平成 25 年にかけて空き家率が大幅に増加している。

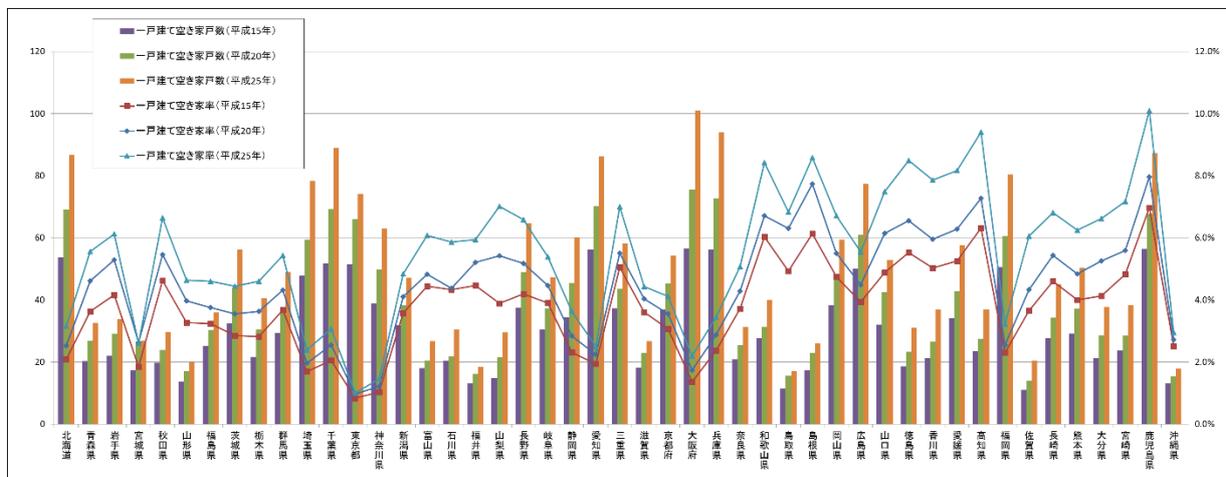



図 2-4. 都道府県別一戸建て住宅の空き家数と空き家率の推移

（出典:総務省「平成 15 年～25 年住宅・土地統計調査」）

２．２．個人住宅の賃貸流通を阻害する要因

本格的な少子高齢化、人口減少社会の到来を迎える中、質の高い既存の住宅ストックを活用して、国民の多様な居住ニーズを満たす良質な住宅を適切に選択できる市場の形成を通じた賃貸流通や住み替えの促進は、居住の選択肢を広げ、国民が豊かさを実感できるような住生活の向上に寄与するものとなる。特に地方部においては、定住促進やＵＩＪターンの受け皿として空き家の活用が期待され、先進的な自治体の中には空き家バンクによる情報提供や事業者間連携の推進、借上げによる住宅提供など独自の取組みを積極的に展開しているところも見られる。

そのような状況を踏まえ、平成 25 年度には「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」（以下「平成 25 年度検討会」という。）が設置され、合計５回の検討会を開催した。平成 26 年３月に平成 25 年度検討会報告書が取りまとめられ、併せて「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」（以下「ガイドブック」という。）も公表されたところである。

検討会において、個人住宅の賃貸流通を阻害する要因について、主体別（貸し手側、借り手側、事業者側、行政側の４区分）と地域別（共通、都市部、地方部の３区分）で、以下のとおり整理されている。

表 2-1. 個人住宅の賃貸流通に係る阻害要因

	主に貸し手側	主に借り手側	主に事業者側	主に行政側
共通の阻害要因	・「自分の家を貸す」という発想を持っていない。 ・一度貸すと物件が戻ってこない、滞納者の退去手続が心配。 ・自分の家を雑に扱われるのではないか心配。 ・十分な管理を行っていないため、賃貸するためのリフォーム費用等が心配。 ・老朽化が著しい場合、除却せざるを得ない。	・設備・内装が老朽化し、不具合が多く、入居後の修繕費用や原状回復費用が心配。 ・事業経験のない個人が貸主の場合、後々のトラブル発生が心配。	・所有者不明や遠隔地居住の場合が多く、調整に手間やコストがかかる。 ・賃貸取引は仲介手数料が安く、採算を確保することが難しい。	・所有者不明や遠隔地居住の場合が多く、実態把握に困難な場合がある。 ・固定資産税の納税者情報の取り扱いは、法律上制約があり、目的外活用が難しい。
主に都市部	・相当のリフォームをしなければ借り手がつかず、相場並みの賃料確保が心配。 ・地価が高く、賃貸より将来売却する方が収益になり、そのままの状態を維持したい。	・駅近の利便性の高い賃貸物件に住みたいが、郊外の個人住宅はそのような物件が少なく、選択しづらい。 ・賃貸アパート・マンションの流通量が多く、個人住宅を選択する必要がない。	・一般の賃貸アパート・マンションは流通量が多く取引しやすいが、個人住宅は、物件の質・設備・間取り・維持管理がそれぞれ異なるため、市場が形成されておらず、取引が難しい。	・空き家の定住対策よりも、空き家による周辺環境の悪化や除却が優先課題である。
主に地方部	・地域内での賃貸物件数や取引が少なく、住宅賃貸に馴染みがない。 ・自分の家に他人が住むことに対し、近隣の評判が気になる。	・物件情報を入手しづらい。 ・地域コミュニティや慣習に溶け込めるか心配。 ・UIターンの定住希望の場合、雇用・教育・医療福祉等が心配。	・賃料相場の目安が分からないところもあり、取引が行いにくい。 ・物件が広範囲に点在する場合、管理コストや所有者との調整等で事業化に手間がかかる。	・所有者の理解と協力を得るのが難しい。 ・賃貸借契約まで行政が関与するのは難しい面が多い。

(出典:国土交通省住宅局住宅総合整備課「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書」

(平成 26 年 3 月))

２．３．個人住宅の活用に関するニーズ

（１）空き家所有者の活用意向

平成 25 年度検討会において、「現在の住まい」以外に「個人用住宅を所有」し、それが「空き家」となっている者を対象にアンケート調査（以下「空き家所有者調査」という。）を実施している（スクリーニング調査の対象 15,193 人、本調査の対象 2,187 人）。

空き家の活用意向についてみると、所有する住宅について、「特に何もしていない」が 71.0%となっており、「特に何もしていない」と回答した者のうち賃貸化に前向きな回答が 47.6%であった。

図 2-5. 空き家となっている住宅の現在の状況

（出典：価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査」（平成 25 年 11 月））

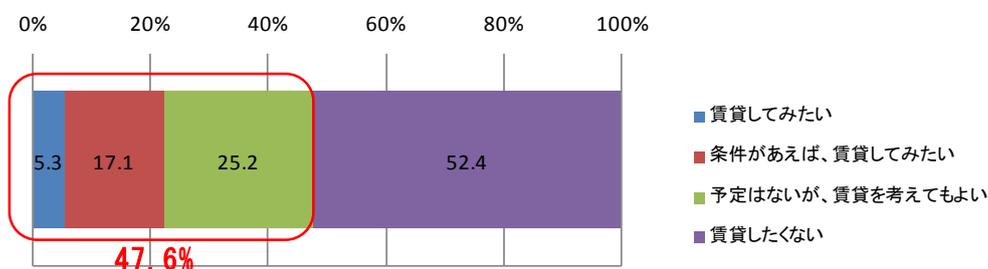



図 2-6. （特に何もしていない場合）空き家の賃貸意向

（出典：価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査」（平成 25 年 11 月））

また、「賃貸住宅として借主を募集している」や「特に何もしていないが賃貸しても構わない」と考えている者が賃貸するにあたり心配な点としては、「貸し出すには相応のリフォームが必要なのではないか」が 47.4%、「一度貸し出すと返してもらうのが大変なのではないか」が 45.1%、「入居者のマナーや家賃滞納の対応が大変なのではないか」が 43.4%であった。

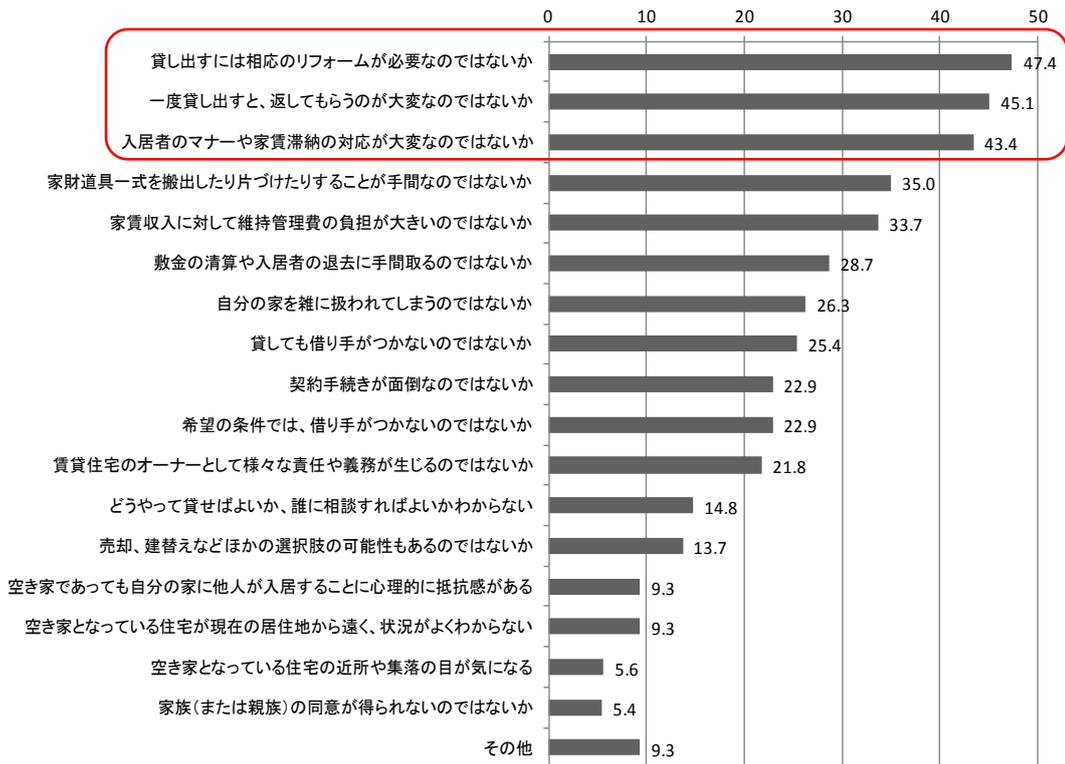



図 2-7. (借主募集中及び賃貸意向者)貸すにあたり心配な点

(出典:価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査」(平成 25 年 11 月))

借主募集中、賃貸意向がある空き家所有者が想定している賃料は「周辺の賃料水準と同程度」が 47.0%で最も多かった一方で、「建物が痛まなければ良いので賃料は相当安くても構わない」との回答が 6.4%であった。

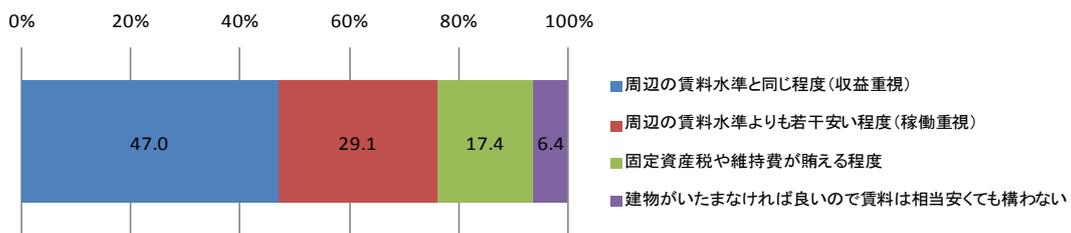



図 2-8. (賃貸中及び賃貸意向者)想定賃料

(出典:価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査」(平成 25 年 11 月))

（２）一般消費者の活用意向

平成 25 年度検討会において、「住替えを予定又は検討」し、住替え先に「賃貸物件」を考えている者を対象にアンケート調査（以下「一般消費者調査」という。）を実施している（スクリーニング調査の対象 73,435 人、本調査の対象 2,207 人）。

住替え先としては、新築･中古物件の購入が約 60%、賃貸物件が約 20%であった。なお、新築･中古物件を購入したい理由としては「好みの間取りや広さの住宅を手に入れられるから」が 58%と最も多く、次いで「設備を自由に決めたり、リフォームが自由にできるから」が 30.7%であった。

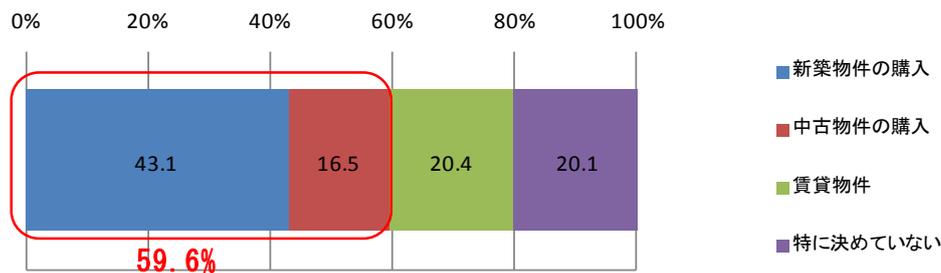



図 2-9. 住替え先の想定取得方法

（出典:価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査」（平成 25 年 11 月））

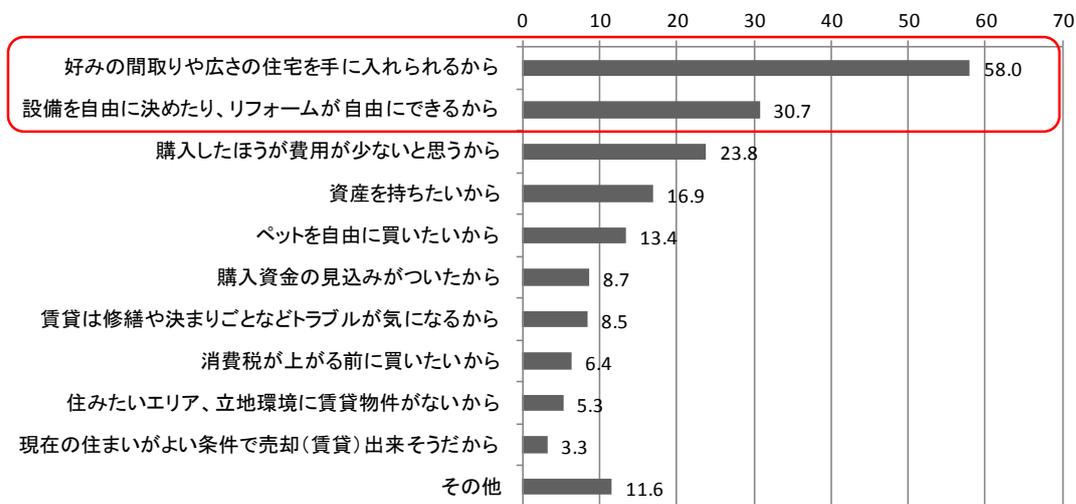



図 2-10. 購入したいと思う理由

（出典:価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査」（平成 25 年 11 月））

（３）改修の費用負担について

従来の契約形態では、基本として貸主である個人住宅所有者が費用負担して必要な改修工事を行うが、主に地方部において、地方公共団体が空き家を借り上げて定住対策のための住宅として確保したり、借主が自費で修繕やリフォームを行ったりする形の柔軟な賃貸借契約によって個人住宅を活用するなどの新たな取組みの動きがみられたことから、平成25年度調査においては、修繕の負担者についても「空き家所有者調査」及び「一般消費者調査」で把握を行っている。

空き家所有者をみると、入居前の修繕について「貸主が費用負担して、入居前の修繕等（クリーニング・設備の入替）を行い、周辺と同水準の賃料設定で賃貸する」が38.1%で最も多かった一方で、「貸主が費用負担はせず、入居前の修繕をほとんど行わず（入居者が自己負担で設備の入れ替えなども実施する必要がある）、周辺よりも著しく安い賃料設定で賃貸する」との回答が29.6%であった。

また、入居後の修繕について、約75%は借主の負担で修繕等を行ってもいいと考えている。

■貸主が費用負担して、入居前の修繕等（クリーニング・設備の入替）を行い、周辺と同水準の賃料設定で賃貸する
■貸主が費用負担して、入居前の修繕等をある程度（クリーニングのみ・設備は古いまま）行い、周辺の水準よりも若干低い賃料設定で賃貸する
■貸主が費用負担はせず、入居前の修繕を殆ど行わず（入居者が自己負担で設備の入替なども実施する必要がある）、周辺よりも著しく安い賃料設定で賃貸する

図 2-11. 物件を貸し出す時の物件の状態（空き家所有者）

（出典：価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査」（平成25年11月））

■貸主が費用負担して入居中の修繕を行うため、借主は修繕等を行わない
■貸主が基本的に費用負担して入居中の修繕を行うが、借主の自己負担で、ある程度の修繕等（壁紙の張替など）を行うことを認める
■貸主が修繕を行わず、借主の自己負担で、好みの修繕等（水廻り設備の入替など）を行うことを認める

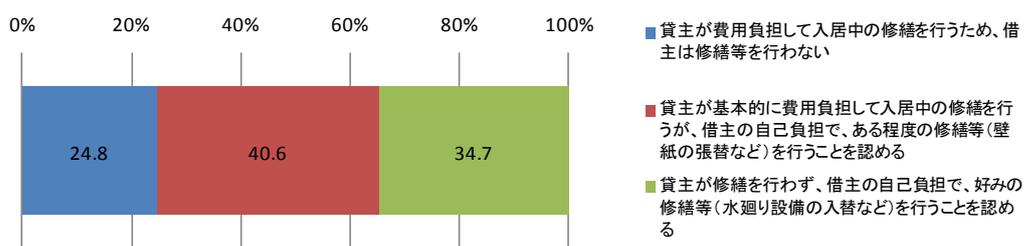



図 2-12. 入居後の修繕についての意識（空き家所有者）

（出典：価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査」（平成25年11月））

（注）サンプル数900人（個人住宅の空き家所有者のうち、賃貸募集をしている161人と賃貸意向がある739人）の入居前・入居後の賃貸方法の意向を示している。

一般消費者をみると、入居前の修繕について、「貸主が費用負担して、入居前の修繕等（クリーニング・設備の入替）を行い、周辺と同水準の賃料設定で賃貸する」が50.9％で最も多かった一方で、「貸主が費用負担はせず、入居前の修繕をほとんど行わず（入居者が自己負担で設備の入れ替えなども実施する必要がある）、周辺よりも著しく安い賃料設定で賃貸する」との回答が11.1％であった。

また、入居後の修繕について、約半数は借り主の負担で修繕等を行ってもいいと考えている。

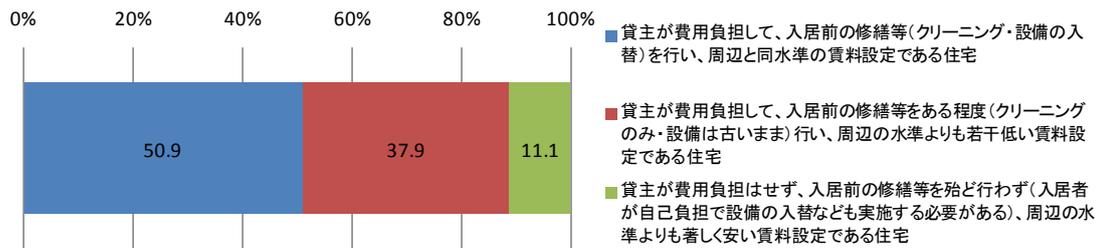



図 2-13. どのような状態の住宅を借りたいか（一般消費者）

（出典：価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査」（平成 25 年 11 月））

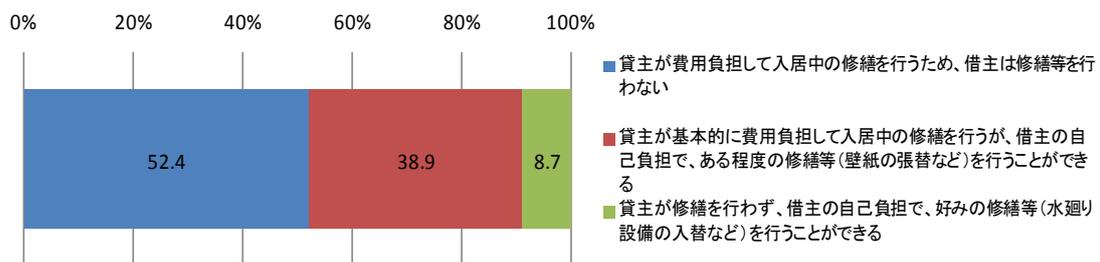



図 2-14. 入居後の修繕についての意識（一般消費者）

（出典：価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査」（平成 25 年 11 月））

（注）サンプル数 2,028 人（賃貸住宅での空き家利用意向者 2,207 人のうち、個人用の住宅を借りたくないと回答した者を除く値）の入居前・入居後の賃貸方法の意向を示している。2,028 人のうち、戸建（古民家を含む）の賃貸希望者は 209 人であり、うち約 120 人（60％程度）が入居前・入居後の修繕費用負担に前向きであることを示している。

２．４．個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）

平成 25 年度検討会での議論を踏まえ、所有者(貸主)と利用者(借主)双方のニーズや懸念事項に対応した「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針(ガイドライン)」を作成し、平成 26 年３月に公表している。

ガイドラインは、「取組み推進ガイドライン」と「賃貸借ガイドライン」と「管理ガイドライン」の３種類から構成されている。

（１）取組み推進ガイドライン

既存住宅ストックを活用した持家の賃貸事業化や、住み替えの促進による賃貸住宅市場の拡大は、住生活の向上や空き家問題への対応にも寄与するが、これまで取引経験のない空き家等の所有者やＵＩＪターン等による移住希望者が、円滑に住宅の賃貸借取引を行うためには、地元の地方公共団体やＮＰＯ法人、不動産事業者などによって、官民連携の推進体制を整備し、情報提供や相談窓口の整備など、所有者（貸主）と利用者（借主）の双方のニーズや懸念事項に適確に対応することが求められる。

また、個人住宅を含めた民間賃貸住宅の流通量が相当程度あり、賃貸市場が成立している都市部と、持家比率が高く賃貸住宅の少ない地方部とでは、求められる対応策も自ずと異なってくることから、地域のニーズに対応した取組みを推進する必要がある。

以上より、貸主と借主それぞれのニーズや希望を踏まえ、地方公共団体や地域の事業者が連携して取組むべき対策を整理している。

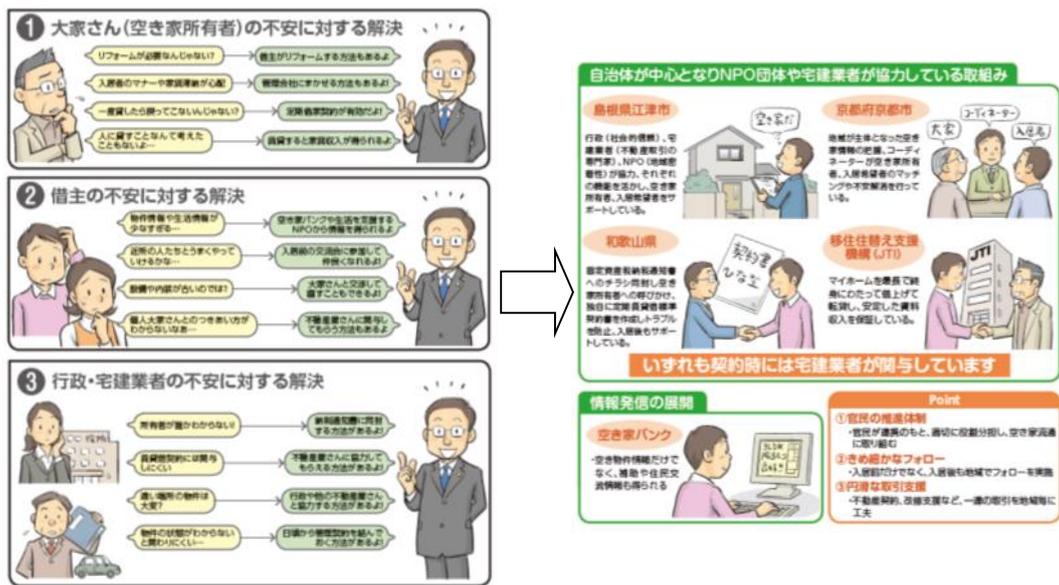



図 2-15. 取組み推進ガイドラインのイメージ

（出典:国土交通省住宅局住宅総合整備課「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」（平成 26 年 3 月））

（２）賃貸借ガイドライン

賃貸借契約について考えた場合、法律上では、貸主は賃料債権を有する一方で、借主に使用・収益させ、必要な修繕を行う義務が発生し、場合によっては瑕疵担保責任や工作物責任を負う場合がある（民法 559,601,606,608,717 条等）。借主は使用・収益権のほか、修繕請求、必要費等の費用請求等の権利を有する一方で、賃料支払や用法遵守、善管注意、原状回復等の義務が発生する（民法 594,598,601,608 条等）。

また、個人住宅を賃貸住宅として貸す場合も、元々賃貸事業用に建てられたアパートやマンションを貸す場合も、民法や借地借家法等の法的地位は変わらず、契約自由の原則により、契約内容によって貸主借主の具体的な権利義務が定められる。

以上より、実際に自宅を賃貸化する際に活用が考えられる賃貸借契約の形態を大きく３類型（Ａタイプ、Ｂタイプ、Ｃタイプ）に整理している。

表 2-2. 賃貸流通を促進するための「契約類型の分類」

<table>
<tr><th></th><th>入居前修繕
（費用負担者）</th><th>家賃水準</th><th>入居中修繕
（費用負担者）</th><th>ＤＩＹの実施
(壁床の張り替え、設備更新等)</th><th>造作買取請求
(エアコンの取付等)</th><th>退去時の原状回復</th></tr>
<tr><td>Ａタイプ
一般型</td><td>貸主が修繕、設備更新等を実施</td><td>市場相場並み</td><td>貸主が実施
（一部の小修繕は借主負担もある）</td><td>原則禁止</td><td>認めない
(造作した場合、退去時に撤去)</td><td rowspan="2">借主の義務
(通常損耗、経年劣化を除く)</td></tr>
<tr><td>Ｂタイプ
事業者関与型
(サブリース)</td><td>貸主が修繕、設備更新等を実施
(一定基準以上)</td><td>市場相場並み
（手数料支払）</td><td>事業者が実施
(貸主と負担調整)</td><td>原則禁止</td><td rowspan="3">認めない。
(残置するかは双方で協議)</td></tr>
<tr><td>Ｃ－１タイプ
借主負担DIY
（現状有姿）</td><td>現状のまま
(故障はなく、通常生活は可能)</td><td>市場相場より若干低廉</td><td rowspan="2">借主が実施又はそのまま放置※
(躯体等は貸主)</td><td rowspan="2">借主負担で認める</td><td rowspan="2">DIY実施箇所は免除</td></tr>
<tr><td>Ｃ－２タイプ
借主負担DIY
(一部要修繕)</td><td>借主が実施又はそのまま放置※
(躯体等を除く)</td><td>市場相場より相当低廉</td></tr>
</table>

※事例　・壊れたドアやガスコンロ、給湯器などを修繕せず、そのまま居住
　　　　・すり切れた畳の上にカーペットを敷いて対応

（出典：国土交通省住宅局住宅総合整備課「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書」（平成 26 年 3 月））

Ｃタイプは、主として、地方部の空き家等を活用する際、「貸主が原則として修繕義務を負わない代わりに低廉な賃料とし、借主が自費で修繕や模様替え等をする形態で、当該箇所について退去時の原状回復義務を免除する」賃貸借方式である。

Ｃタイプは、現状の設備故障や要修繕具合の状況により、「借主負担ＤＩＹ（現状有姿）」と「借主負担ＤＩＹ（一部要修繕）」の２通りに分類されている。

Ｃタイプのフロー図は次に示すとおりである。

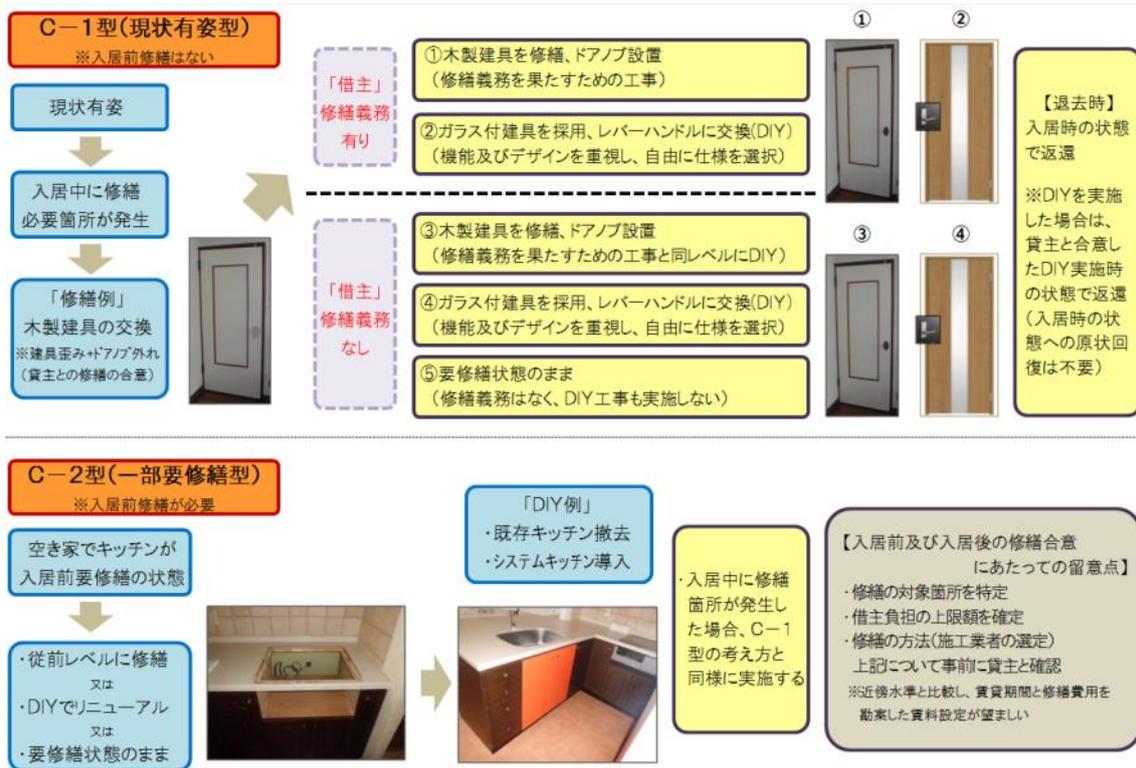



図 2-16. 借主負担DIY型賃貸借のイメージ
(出典:国土交通省住宅局住宅総合整備課「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書」(平成 26 年 3 月))

(3) 管理ガイドライン

個人住宅の取引を円滑に行う上では、市場の取引に相応しい、適切に維持管理された住宅の確保が必要になってくるが、平成 25 年度検討会で調査した結果、空き家を含めた個人住宅の管理については、様々な事業者による管理サービスの展開が見られつつあるものの、全国的に十分な規模の市場が形成されているとは言い難い状況にあることが明らかとなった。

そこで、個人住宅の管理を促し、良好な住宅ストックとして確保されるとともに、住宅所有者が適切に管理サービスを選択できるよう、契約時の留意事項や適切な管理内容を定めた管理ガイドラインを整理している。

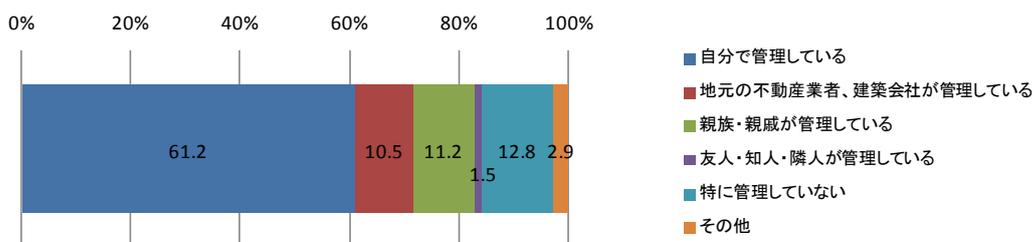
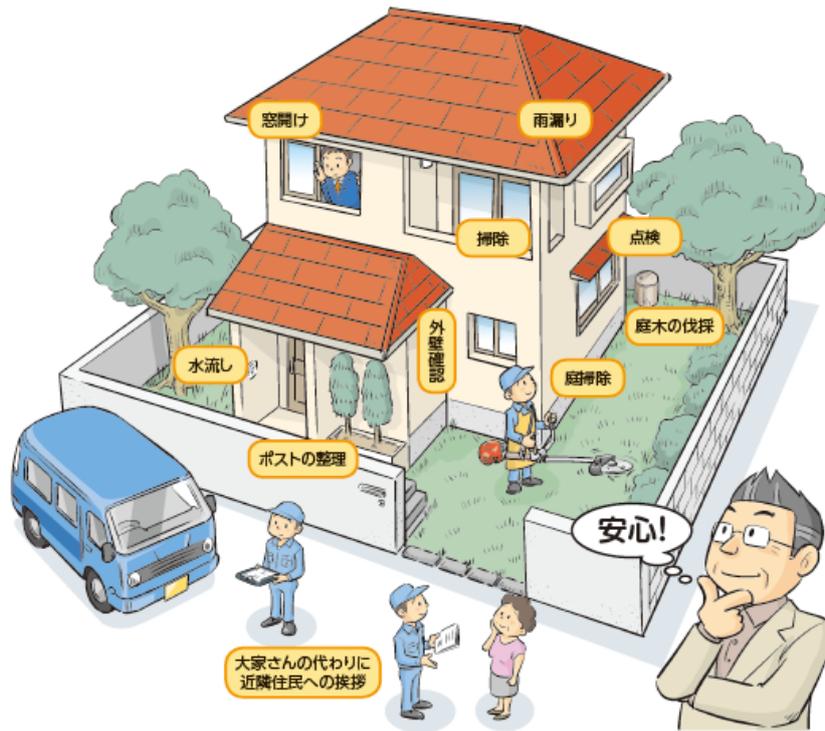



図 2-17. 空き家の日ごろの管理
(出典:価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査」(平成 25 年 11 月))

自宅も
管理が大事

個人住宅の管理業務の内容

業務範囲	室外業務：建物･外壁点検、郵便物確認、清掃、除草、庭木剪定、巡回等
	室内業務：通風、雨漏り点検、設備点検、清掃、不用品処分等
実施体制	業務担当者、再委託をする場合の該当業務と再委託先
報告方法	報告の頻度、手段(郵送、メール、写真等)、連絡先
専門資格	宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、賃貸住宅経営管理士等の有無
追加業務	修繕、腐食対応、不凍処置、火災保険、郵便物保管、高所作業、納税関係等の有無
提携業務	売買、修繕、リフォーム、解体、家財保管、貸し倉庫等を行う提携事業者や税理士等の紹介
料　　金	金額、契約期間、支払時期、契約解除する場合の手続き
免　　責	上記業務に関する免責事項

図 2-18. 管理ガイドラインのイメージ

（出典:国土交通省住宅局住宅総合整備課「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」（平成 26 年 3 月））

２．５．空き家対策に関する行政の取組み

（１）国による空き家に対する取組み

適切な管理が行われず放置された空き家は、倒壊の危険や火災の恐れ等による安全性・防災性の低下、ゴミの不法投棄や害虫の発生等衛生環境の悪化、景観の阻害等様々な問題を引き起こす可能性がある。現に外部不経済をもたらす状態となった空き家に対しては除却等を促進する取組みが必要となっており、国土交通省もこれまで社会資本整備総合交付金等を活用した空き家の改修や除却の支援等を実施してきたところである。

空き家再生等推進事業では、居住環境の整備改善を図る観点から、空き家住宅等の除却及び活用等に要する費用を支援しており、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う除却事業と、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う活用事業に分かれる。

前者は、空き家等の集積が居住環境や地域活性化を阻害している地区において、空き家等の除却を推進する地方公共団体の取組みに対して支援しているところであり、例えば、福井県越前町において、老朽化した空き家住宅を除却し、地域のポケットパークとして活用した事例がある。後者は、同様の地区において、空き家等を改修して体験宿泊施設や交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の地域の活性化に資する用途として活用する地方公共団体の取組みに対して支援しているところであり、例えば、奈良県五條市において、町家を滞在体験施設として活用した事例や広島県庄原市において長屋住宅を交流・展示施設として活用した事例がある。

また、空き家管理等基盤強化推進事業では、空き家の適正管理、活用（売買、賃貸）と除却に係る全国的な仕組みの構築を図る観点から、地方公共団体を主体とした多様な主体の連携による地域の空き家の適正管理等に関する相談体制を整備する事業を行おうとする者に対し、または空き家の適正な管理を支援する空き家管理ビジネスを育成・普及する事業を行おうとする者に対し、実施に要する費用の支援を実施している。

（２）地方公共団体による空き家に対する取組み

地方公共団体においては、空き家に対する改修支援制度を設けたり、独自に空き家の適正管理に関する条例を制定したりするなど地域の課題に応じた取組みが実施されている。空き家の適正管理に主眼を置いたものとしては、平成 22 年 10 月に施行された埼玉県所沢市の「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」が先駆けであり、その後も全国の多くの自治体で空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されている（都道府県への調査結果によると、平成 26 年 10 月時点に施行済のもので約 400）。

適正な管理がなされていない空き家がもたらす問題は多岐に渡るため、条例が制定された契機も生活・環境保全や景観保全、豪雪による倒壊防止など多岐に渡っている。また、条例の内容も、空き家の適正管理を中心としたものもあれば、適正管理に加え、空き家の有効活用の促進等も目的としたものもある。

表 2-3. 空き家等の適正管理に関する条例の分類

契機		条例の制定事例	処分等の内容				
			勧告	命令	公表	罰則	代執行
放置空き家全般	空き家の放置による外壁落下や倒壊事故、犯罪、火災発生を防止	所沢市空き家等の適正管理に関する条例（H22.10.1施行）	●	●	○		
生活・環境保全	ゴミ屋敷など、周辺の生活環境阻害状態の解消や防止	下仁田町環境美化に関する条例（H17.10.1施行）	●	●	○		
火災予防	火災の発生防止、空き家への侵入防止	ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例（H23.4.1施行）	●	○	○		
景観保全	廃屋など地域の景観形成に著しく支障がある建築物等の除去など、景観支障状態の解消と防止	和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例（H24.1.1施行）	○	○			
突風等による外壁落下、倒壊防止	突風等による老朽家屋、空き家の外壁等の落下、倒壊事故などの防止	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例（H23.11.1施行）	●				
防　犯	都市環境健全化の促進と防犯性の高いまちづくり（空き家への不審者の侵入防止等）の推進	新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例（H19.4.1施行）		○	○		
豪雪による倒壊防止	豪雪による雪・氷の落下事故、倒壊事故の防止	大仙市空き家等の適正管理に関する条例（H24.1.1施行）	●	●	○		●
まちなか居住	魅力あるまちづくりとまちなか居住の促進（空き家の適正管理も含む）	松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例（H23.10.1施行）	○	○	○	○	○

○：条例に規定されている処分等、●：実績あり（平成25年度末）

（出典：国土交通省住宅局・一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」）

また、地域政策として空き家バンクにより移住希望者等との住宅のマッチングを行うなど、地域の実情に応じた活用に係る取組みも行われている。

（３）空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要となっているという背景を受け、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号）が成立し、平成 27 年 2 月 26 日に一部が施行された。

この法律により、市町村は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能となるほか、空家等の所有者を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能となる。更に、放置することが不適切な状態にあると認められる特定空家等については、指導・助言、命令及び代執行の措置が可能となる。以上の内容も含め、法律の概要は以下のとおりである。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

背　景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定　義

○　「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2 条 1 項)

○　「特定空家等」とは、
①　倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②　著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③　適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
④　その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等
- 市町村による空家等対策計画の策定
- 空家等の所在や所有者の調査
- 固定資産税情報の内部利用等
- データベースの整備等
- 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等
- 措置の実施のための立入調査
- 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

○　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
○　市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
○　都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

○　市町村長は、
・　法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
・　空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）　等が可能
○　市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13 条)

特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14 条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

図 2-19. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要　　（出典：国土交通省ホームページ）

３．先進事例調査

３．１．先進事例調査の目的

個人住宅の賃貸流通を促進するための改修及び賃貸スキームを検討するために、空き家となっている個人所有の戸建住宅を中心に、共同住宅の賃貸住宅等も含め、借主、貸主、転貸人等の関係者のいずれかが改修の費用を負担し賃貸物件として活用している事例を調査する。

先進事例として、以下の取組みについて現地調査及びヒアリングを実施した。

表 3-1. 調査対象とした先進事例とその関係者及び取組み概要

事例番号	地域	関係者	取組み概要
①	福岡県 福津市	貸　主（住宅所有者） 転貸人（不動産事業者） 転借人（入居者）	貸主が不動産事業者とマスターリース契約を締結し、不動産事業者の費用負担により改修工事を実施
②		貸　主（住宅所有者） 借　主（入居者） 調整役（ＮＰＯ法人関係団体）	借主の費用負担により改修工事を実施
③		貸　主（住宅所有者） 利用者（寄付者） 管理者（ＮＰＯ法人関係団体） ※管理者は借主の立場も兼ねる	ＮＰＯ法人関係団体が住宅所有者と管理委託契約を締結、寄付者を募り寄付金を活用して改修工事を実施
④	島根県 江津市	貸　主（住宅所有者） 借　主（入居者） 調整役（行政・不動産事業者）	居住部分については行政の補助を活用して貸主が改修、店舗部分は借主の費用負担により改修工事を実施
⑤	奈良県 奈良市	貸　主（住宅所有者） 転貸人（資産管理会社） 転借人（入居者）	貸主が資産管理会社とマスターリース契約を締結し、資産管理会社は改修費用を前払賃料として負担
⑥	兵庫県 神戸市	受益者（店舗所有者） 貸　主（信託会社） 転貸人（不動産事業者） 転借人（入居者）	所有者が信託会社と信託契約を締結のうえ、信託会社が不動産事業者とマスターリース契約を締結し、改修費用を前払賃料として負担
⑦	東京都 練馬区	貸　主（賃貸住宅所有者） 転貸人（不動産事業者等） 転借人（入居者）	貸主が不動産事業者とマスターリース契約を締結し、不動産事業者の費用負担により改修工事を実施
⑧	東京都 豊島区	貸　主（賃貸住宅所有者） 転貸人（建築事務所） 転借人（入居者）	貸主、建築事務所及び借主の三者で費用負担して改修工事を実施、貸主は建築事務所とマスターリース契約を締結
⑨	－	貸　主（ＵＲ） 借　主（入居者）	貸主であるＵＲが、入居者が壁紙の張り替えや設備の取り替えなどをすることができる賃貸住宅を提供
⑩	京都府 京都市	（検討中）	京町家等の利活用の推進に向け、課題の抽出と対応策の検討を進めるなど、具体化に向けた取組みを進めている（現在進行中）。

※マスターリースとは転貸を前提とした原賃貸借契約、サブリースとはマスターリースに基づく転貸借契約

３．２．先進事例の概要

先進事例の概要として、取組みの概要、物件や改修の内容、賃貸借契約及び改修実施のスキーム、費用負担のスキーム、契約内容及び事業に対する考え方を以下に取りまとめる。

（１）ＮＰＯ関係団体の取組み（福岡県福津市）

旧津屋崎町は、平成 17 年１月に旧福間町と合併し、福津市（約 5.8 万人：平成 26 年 12 月現在）として発足した地域である。

津屋崎近辺は、かつて廻船で栄えた漁村集落であり、塩田が廃止（1911 年）され衰退したが、昭和 30～50 年代の海水浴ブームで再興した。しかし、その後、国民宿舎、恋の浦（レジャー施設）や西鉄電車の撤退（平成 19 年）により地域の将来不安が募っていた。

津屋崎ブランチＬＬＰ（※）は、古き良き町の文化や自然が残りながらも博多圏に比較的近い立地であることにも鑑み、津屋崎のポテンシャルを活かして地域を元気にするモデルとして、ＮＰＯ法人地域交流センターの営業所的位置付けとしてスタートした。また、津屋崎ブランチＬＬＰは、単なる移住ではなく、津屋崎で育つ子「津屋崎っ子」を増やすという地域活性化戦略のもと、30 代夫婦＋未就学児童世帯をターゲッティングし、人口増につなげている。

以下の事例①～③は、津屋崎ブランチが直接的又は間接的に関与して、空き家を移住者に貸し出したり、ゲストハウスとして活用したりする取組みをまとめたものである。

（※）ＬＬＰ（Limited Liability Partnership）とは、株式会社や有限会社などと並ぶ「有限責任事業組合」という事業体のことである。

図 3-1. 津屋崎の位置

（出典：津屋崎ブランチホームページより）

【事例番号①】

当事者	○貸　主(住 宅 所 有 者)：津屋崎出身、福岡県内在住 ○転貸人(不動産事業者)：津屋崎在住 ○転借人(入　　居　　者)：関東出身、家族で移住
対象物件の概要	○築 70 年（昭和 20 年頃に建築）の木造１階建 延面積約 80 ㎡、全２部屋（増改築された物件） ○借家であったが、白アリ発生後に空き家となり、２年間空き家の状態が続いていた。 ○構造材に白アリの被害があり、屋根裏・床下に多数の巣が発見されていた。
改修工事範囲	○白アリ被害の改修及び駆除、廊下・リビングダイニングの床張替え、トイレと洗面所の改装工事、建具等の新調、家具等の撤去を実施している。 ○天井撤去による開放的なリビングダイニング、土のままだった床下はコンクリートによるベタ基礎で工事を実施している。 ○トイレは、水洗を検討したがコスト高のため断念し、簡易水洗にする。洗面所は、床の張替えにより清潔感を演出している。 ○自然派志向の方をターゲットに見据え、建材は基本的に無垢板を採用している。 ※入居者の意向は反映されていない。

改修前

改修後

（写真提供：転貸人である不動産事業者）

【契約関係及び改修工事実施に関するイメージ図】

①定期賃貸借契約
（マスター-リース）

④定期賃貸借契約
（サブリース）

貸主
（住宅所有者）

転貸人･改修実施者
（不動産事業者）

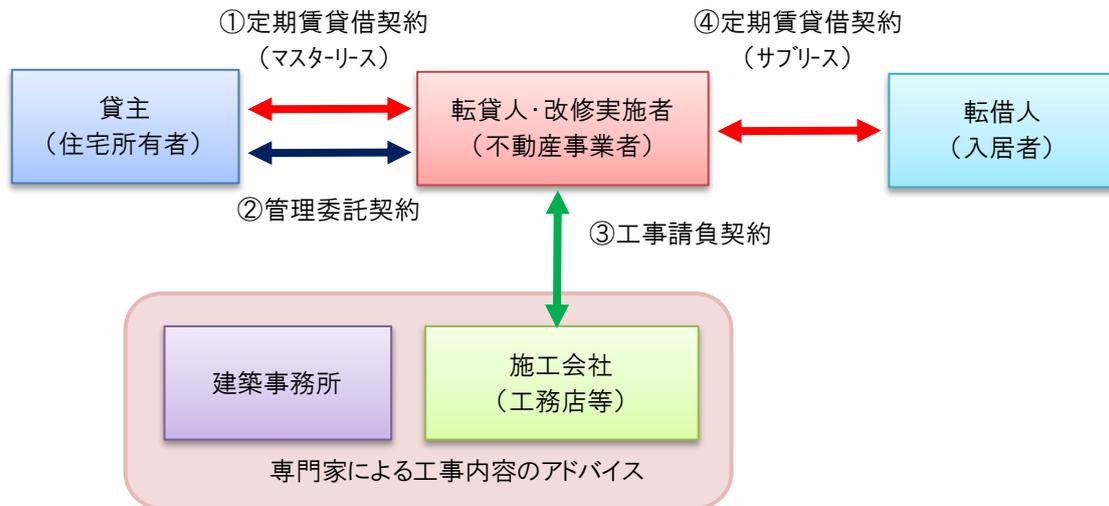
転借人
（入居者）

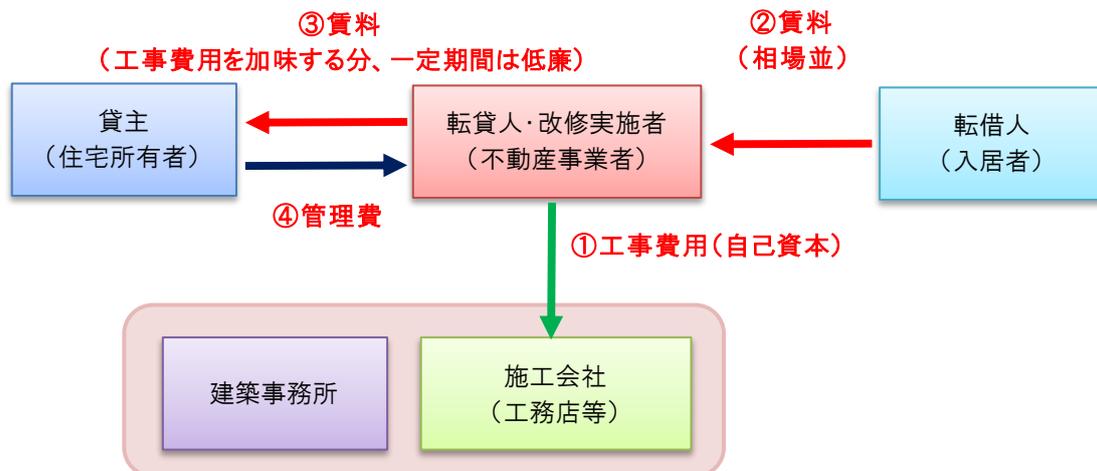
②管理委託契約

③工事請負契約

建築事務所

施工会社
（工務店等）

専門家による工事内容のアドバイス

※不動産事業者は、津屋崎ブランチの活動を通じて移住した者が独立して不動産事業を起業したものである。

【費用負担に関するイメージ図】

※本稿での改修実施者とは、改修工事をＤＩＹで実施することだけではなく、専門業者に発注して実施することも含む。

※費用負担に関するイメージ図における数字（①、②、③･･･）は、改修費用の投下、回収にかかる主な流れを示すものであり、時系列ではない（以下の事例においても同様）。

【資金調達方法】

○転貸人・改修実施者（不動産事業者）が自己資本を活用して費用負担してい

る。今後、同様の事業モデルを展開する場合は、銀行等の金融機関からの借入も検討している。

【賃貸借方法】

＜マスターリース期間中＞

○貸主（住宅所有者）と転貸人（不動産事業者）が定期建物賃貸借契約（マスターリース）と管理委託契約を締結

・マスターリース賃料：転貸人（不動産事業者）から貸主（住宅所有者）に支払われる。

・管理委託料：貸主（住宅所有者）から転貸人（不動産事業者）に支払われる。

○転貸人（不動産事業者）が転借人（入居者）との間で定期建物賃貸借契約（サブリース）を締結

・サブリース賃料：転借人（入居者）から不動産事業者に支払われる。

＜マスターリース期間経過後＞

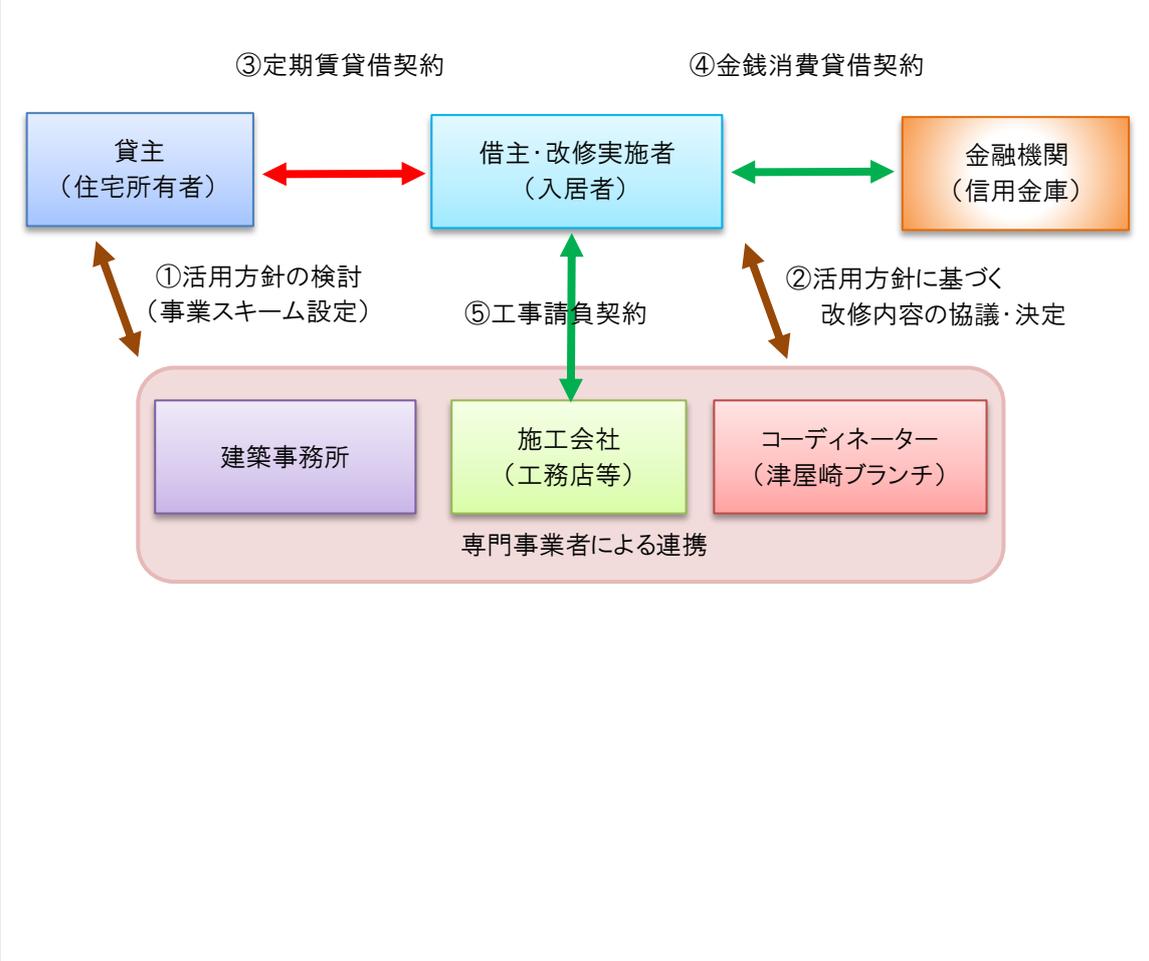
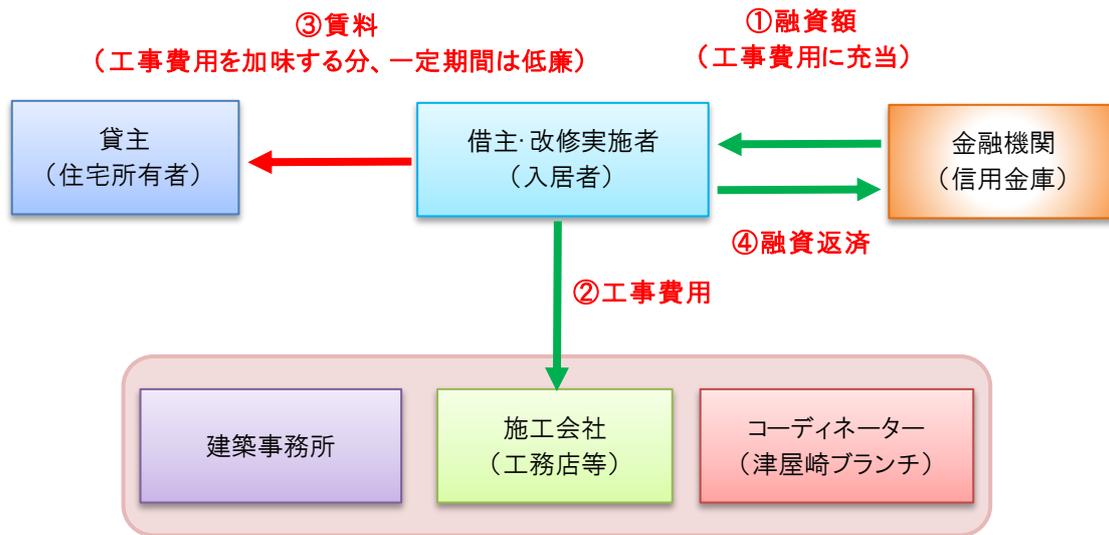
○貸主（住宅所有者）が入居者との間で直接、賃貸借契約を締結

・賃料、契約期間、契約方法は当事者間の合意により設定

○貸主（住宅所有者）と不動産事業者が管理委託契約を再締結することも可能（契約条件の見直し）

・管理委託料、契約期間は当事者間の合意により設定

【事例番号②】

当事者	○貸主(住宅所有者)：津屋崎出身、関東在住（貸主祖父が建築） ○借主(入　居　者)：九州在住、家族で移住（磁器作家）
対象物件の概要	○築 85 年（昭和 5 年頃）の木造 2 階建 延面積約 70 坪（1 階 42 坪、2 階 28 坪）、全 9 部屋 ○借家にしていた時期もあったが、近年は空き家であった。 ○構造材はしっかりしているが、老朽化による屋根の雨漏り有り。 ○平成 17 年西方沖地震による構造材のズレが数箇所有り。
改修工事範囲	○屋根（瓦補修）、建具工事、内装工事（畳･襖･壁）、電気工事、水廻り工事（浴槽･便所･台所）について工事を実施。 ○長い期間空き家であったため、建物の根幹部分（雨漏り等）も含めて工事する必要があり、建築士や工務店と現場で打合せをしながら推進。

【費用負担に関するイメージ図】

【資金調達方法】

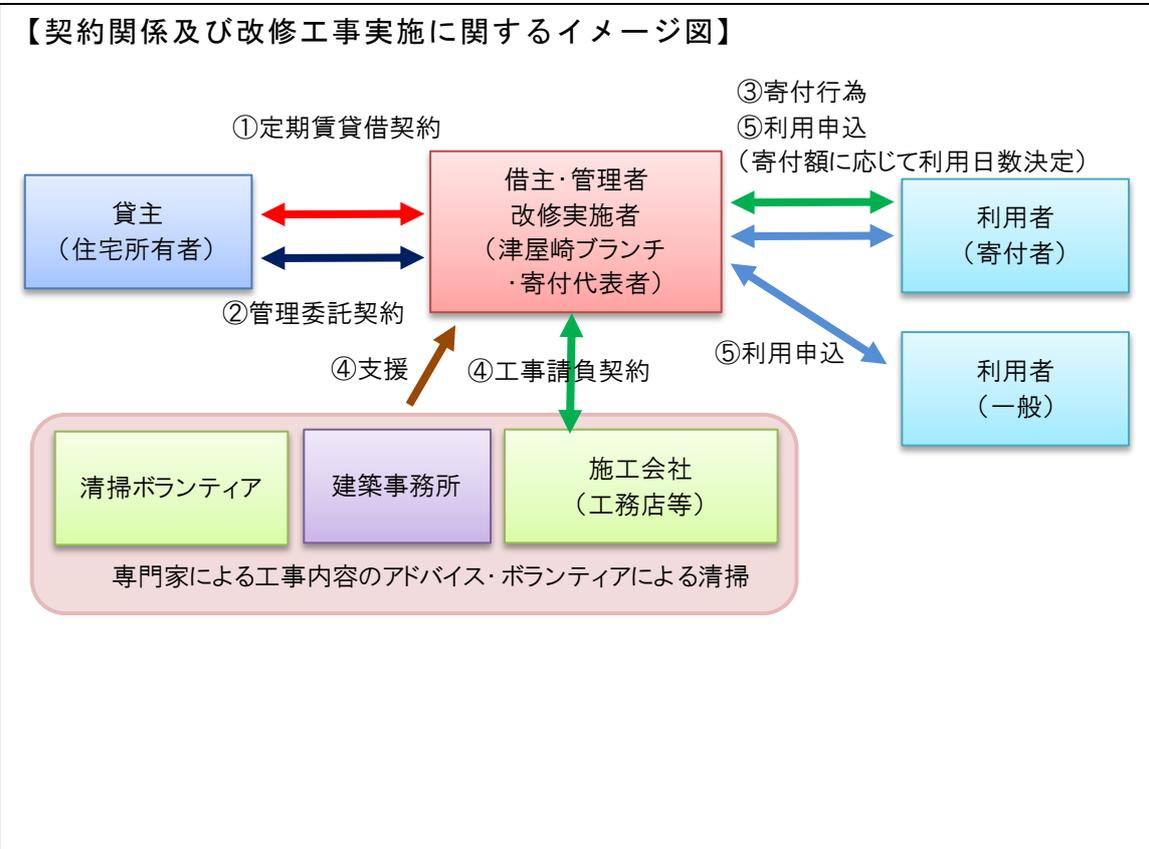
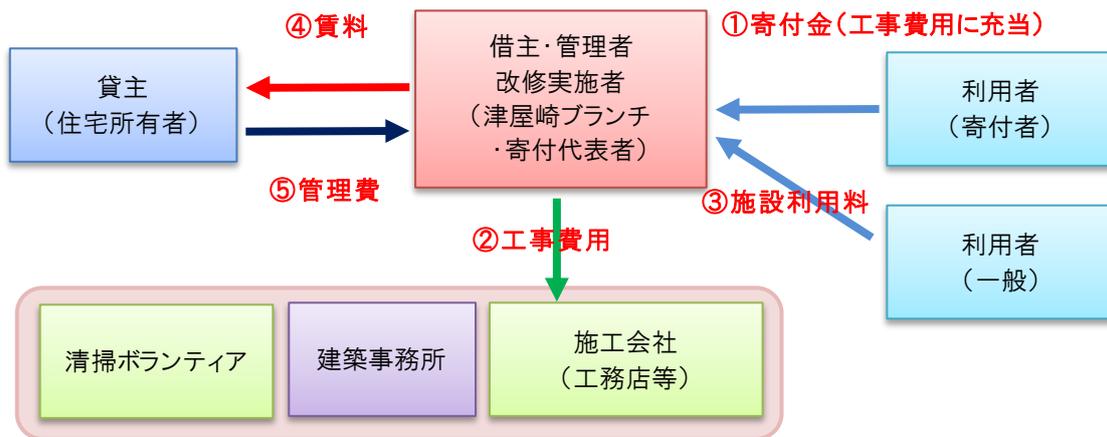
○借主（入居者）が自宅兼工房（展示スペース）として住宅を利用することから、金融機関からの融資は事業用として実行している。

○行政機関等からの補助金は活用していない。

【賃貸借方法】

○貸主と借主は、定期建物賃貸借契約を締結している。

【事例番号③】

当事者	○貸主(住宅所有者)：津屋崎出身（貸主の父が建築） ○借主(寄付代表者)：津屋崎在住
対象物件の概要	○築 60 年（昭和 30 年頃）の木造 2 階建、 延面積約 120 ㎡（1 階 80 ㎡、2 階 40 ㎡）、全 5 部屋 ○約 30 年間、空き家であった。 ○構造材はしっかりしているが、老朽化による屋根の雨漏り有り。 ○前居住者の荷物が多数残置されていた。 ○改修した空き家を古民家ゲストハウスとして活用。
改修工事範囲	○屋根（瓦葺き替え）、外壁補修、建具工事、内装工事（畳）、水廻り工事（浴槽･便所･台所）を実施している。 ○荷物が多数残っていたため、清掃ボランティアによる古民家掃除を実施。合計 10 トンの荷物を搬出、殆ど処分（持ち主は分別に立ち会わなかった）したが、家主の要望により物置には家主の荷物を保管している。 （母屋を経由せずに物置にアプローチできる導線を確保）

【費用負担に関するイメージ図】

【資金調達方法】

○既存住宅の改修による有効活用に対して、寄付者を募り改修工事費を調達し、寄付者には１口につき「年間 30 泊×６年間の宿泊権」が付与されている。

○行政機関による補助は活用していない。

【賃貸借方法と利用方法】

○貸主と借主は、定期建物賃貸借契約及び管理委託契約を締結している。

○寄付者の利用は現実には年間１、２泊しかないので、その他の空いた日は一般にも開放している（施設利用料を徴収している）。

事例番号①～③から確認できる改修に係る契約内容及び事業に対する考え方を整理すると以下のとおりである。

【契約内容】

・　公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会の「定期建物賃貸借契約書」を使用して契約を締結している。以下については、特記事項で明記。

＜修繕実施者は借主＞※事例番号②

・　借主（入居者）が、「物件を使用するにあたり、必要な修繕の手配及び修繕に要する費用の一切を負担する」こと。なお、入居中にＤＩＹの相談があった場合は、内容によって認める。

＜借主は費用償還請求・造作買取請求を放棄、原状回復義務は免除＞※事例番号②

・　借主（入居者）は、「物件を明け渡す際、改修実施により発生する権利の一切を放

棄し、その所有権を貸主（住宅所有者）に無償譲渡するものとする。ただし、〇〇については乙の所有とし取り外すこととする。また、取り外した原状のまま残すものとし、借主は原状回復義務を負わないものとする」こと。

＜損害が保険でカバーできる場合の対応協力＞※事例番号②

- 風水害・火災等、「保険事故に係わる状況が発生した場合、当事者は速やかに保険会社への対応を実施する」こと。
  ※改修部分の大部分は貸主（住宅所有者）の所有権が及ぶ範囲となることから、保険の契約主体者は貸主（住宅所有者）であり、借主（入居者）だけでは対応が難しいため。

＜賃料の改定等に関する条項の不適用＞※事例番号②

- 「賃料の改定」（経済情勢等に合わせ改訂できるとする条項）、「敷金」（契約債務の担保として借主が貸主に預け入れる金銭に関する条項）、「入居中の修繕」（一般的には貸主が必要な修繕を実施しなくてはならないとする条項）、「諸費用（敷金など。本契約は「敷金なし」としている。）の精算」については、適用しない。

＜修繕内容の事前承諾＞※事例番号②

- 借主（入居者）が、「間取りの変更・構造に係わる改築等大きな改築を行う場合、事前に貸主（住宅所有者）の承諾を得るものとする」こと。

＜借主からの中途解約の可能性＞※事例番号②

- 契約物件は 200 ㎡以上であるが、借主（入居者）は「中途解約できるが、中途解約の場合でも前記の各種請求権の放棄が適用される」こと（貸主：住宅所有者からの解約は不可）。
  ※この場合でも、借主（入居者）は、改修費用の償還請求をしないとしている。

＜やむを得ない事情による契約解除＞※事例番号②

- 火災や天変地異等により、「建物を壊す必要が生じた場合、当事者は、借主（入居者）の合意が得られれば契約を解除できる」こと。

【事業に対する考え方】

- 津屋崎における空き家活用の考え方は、貸主（住宅所有者）は初期負担や必要な改修を行う必要が無く、貸すという判断をしてほしいというスタンスであり、初期改修や入居中修繕は借主（入居者）がその責任と負担で実施して貰うという考え方で

ある。

- 「売却は考えられない」、「賃貸物件にするのも非常に抵抗がある」という所有者マインドの中で、どうマインドを緩和し活用に向いてもらうのかという観点が重要である。その際、その物件が持つ「歴史・ストーリー性」を継続させるような入居者を確保しないと将来に渡ってＷＩＮ-ＷＩＮの関係になっていかない。
- 高齢者である所有者は、自分の代で所有する土地建物の利活用について一つの解決方策を見出したいという意向があるが、相続者である子息にとっては将来当事者になるという別の意向も生じ、親子世代での意向の合致を果たさなくてはならないことも重要である。
- 改修工事（ＤＩＹ含む）において、何が実施できて何ができないのか（コスト反映も含め）については、現場で大工さんや建築士さんと協議をして進める（そうでないと進まない）という流れができており、コスト面での協議は必要となるが、「できる／できない」を明確にして事業を推進している。
- 施工後の工事確認は、（貸主にも）極力現地確認をして貰うこととし、事前協議と現場に齟齬がないように努めている（改修を行う際には貸主への確認を事前に取っている）。

（２）不動産事業者と行政による官民連携の取組み（島根県江津市）

島根県江津市は、昭和 29 年４月に９町村が合併して発足し、その後の境界変更や編入を経て、平成 16 年 10 月に現在の市域となった。

江津市は島根県の中央部よりやや西寄りに位置しており、市の中央を流れる江の川の河口を中心として開けている街である。南北朝時代の昔から山陽と山陰を結ぶ江の川の舟運要衝として栄え、江戸時代中期には全盛を誇った。

江津市では、県内市町村の中でも過疎化・高齢化が進展し、空き家が増え続けているため、行政・不動産事業者・地域コミュニティの連携による推進体制を構築し、定住促進や地域の活性化へつなげることを目的に空き家活用を実施している。

本件物件は江津市の中でも中心部（都野津）に位置している。

図 3-2. 江津市の位置

（出典：江津市ホームページより）

【事例番号④】

当事者	○貸主(住宅所有者)：兵庫県神戸市在住、相続により取得 ○借主(入　居　者)：大阪から転居。母親が江津市出身であり、親戚が在住していることから転居を決意。住宅の一部を改修して、鍼灸院を開院。
対象物件の概要	○土地（宅地）及び建物の賃貸借 ○建物は、平成２年９月築の物件（築 24 年）で増築が行われた物件（木造平屋建、延床面積約 115 ㎡、間取りは４ＤＫ）
改修工事範囲	○生活空間については住宅所有者が費用を負担し、改修工事を実施している。 ○鍼灸院については借主が費用を負担し、和室を施術室とするた

	めの床下補強、フローリング化を実施している。 ○鍼灸院部分についてはＤＩＹを認めるが、生活空間については ＤＩＹを原則認めていない。

【契約関係及び改修工事実施に関するイメージ図】

①普通賃貸借契約
※DIY内容の事前相談

貸主･改修実施者
（住宅所有者）

借主･改修実施者
（入居者）

②空き家改修
に係る補助金
の申請と交付

③工事請負契約
（住宅部分）

③工事請負契約
（鍼灸院部分）

江津市役所

施工会社
（工務店等）

不動産事業者

行政･専門事業者による官民連携（契約、工事内容、費用等に関するアドバイス）

【費用負担に関するイメージ図】

③賃料

貸主･改修実施者
（住宅所有者）

借主･改修実施者
（入居者）

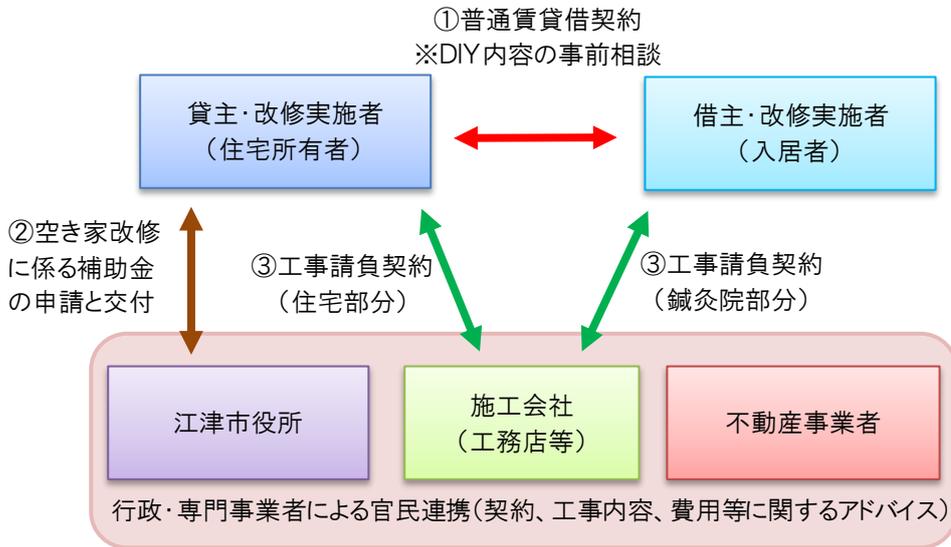
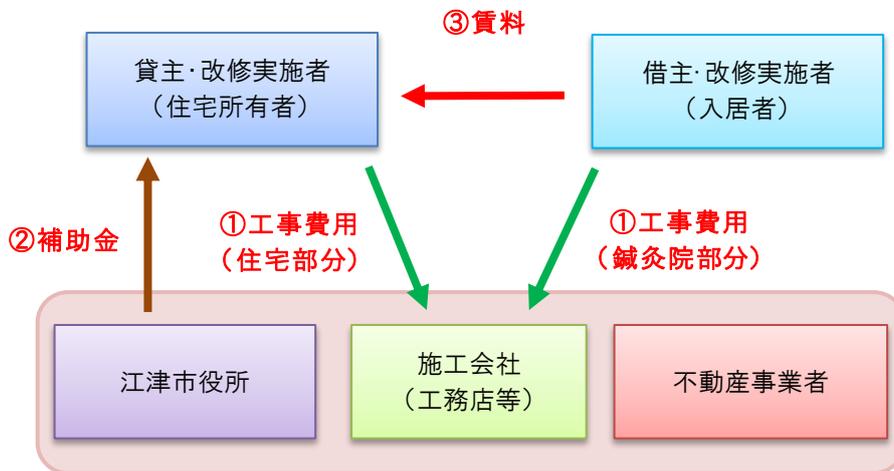
②補助金

①工事費用
（住宅部分）

①工事費用
（鍼灸院部分）

江津市役所

施工会社
（工務店等）

不動産事業者

【資金調達方法】

○改修費用は、生活空間については貸主が負担し、店舗部分のＤＩＹ改修費用については借主（入居者）が負担した。

※貸主（住宅所有者）は、住んでもらえるのなら改修費用を負担しても良いという考えである。

○貸主の改修費用のうち、50 万円については、江津市の空き家改修費補助金を

受けている。
〇改修費の借主（入居者）負担分について、家賃への反映等はなされていない。
〇貸主は、賃料収入から固定資産税、都市計画税及び火災保険等の費用を賄っている。

【賃貸借方法】
〇貸主（住宅所有者）と借主（入居者）は、普通賃貸借契約を締結している。

事例番号④から確認できる改修に係る契約内容及び事業に対する考え方を整理すると以下のとおりである。

【契約内容】

- 本件では、入居前に改修の一部を借主負担で実施しているものの、賃貸借契約書の内容は、本物件を取り扱った仲介業者が仲介する一般の賃貸借契約における契約内容にほぼ沿ったものとなっている。
- 公益社団法人島根県宅地建物取引業協会の「普通建物賃貸借契約書」を利用しており、条文など内容の変更はしていない。主な契約内容は以下のとおりである。

＜賃貸借形態＞

- 本件は、土地及び建物についての普通賃貸借契約である。

＜契約期間＞

- 契約期間は５年間であり、貸主（住宅所有者）及び借主（入居者）の双方からの申し出がない限り、自動更新される（異議がない場合、さらに５年間）。
  ※借主（入居者）は５年間事業を行い、事業継続の見通しが立った時点で物件購入を希望している。

＜修繕実施者は貸主＞

- 借主（入居者）の故意又は過失により必要となったもの及び消耗品の取り替え等の軽微なものを除く他、修繕義務は貸主（住宅所有者）に属する。なお、実際に改修が必要となった場合は双方協議の上、費用負担者を決めることを約束している。

＜原状回復義務の明記＞

- 店舗部分（借主が改修を実施した鍼灸院の部分）については、退去時に原状に戻す（和室に戻す）こととしており、その費用は全額借主（入居者）が負担することを

覚書として残している。

- 契約書上、借主（入居者）は退去時の原状回復義務を負うとするものの、入居前に行った借主負担ＤＩＹ改修も含めて「原状」として取り扱うことにより、退去時に当該箇所を修繕前の状態に復旧することを要しないものとして整理している。

＜造作買取請求権の取扱い＞

- 造作買取請求権に関する規定はない。

＜ＤＩＹの取扱い＞

- （店舗部分について）躯体等に影響を及ぼさないＤＩＹであれば、借主（入居者）の費用負担で実施しても構わないこととしている。

【事業に対する考え方】

- 江津市における一般的な考え方として、賃貸住宅では最低限の生活ができれば充分であり、余分に費用を負担してまで壁を塗り替えたり充分に使えるものを敢えてグレードアップをしたりというニーズは少ない。
- 本件でも、便器や流し台の取り替えを行っているが、それほどグレードの高くないものを使用している。

【江津市における平均的な改修費用】※江津市提供資料による	
賃貸住宅の場合	約 55 万円
中古住宅の購入の場合	約 200 万円

- 改修費用が高額になる要因は水回りの改修や浄化槽の設置である（浄化槽設置の場合、約 100 万円程度かかる）。
- 契約を行う前には貸主と借主が事前に会い、また借主が自治会活動等の地域活動に参加可能かどうかを判断することでトラブルを回避している。
- 事例物件は普通賃貸借契約であるが、仲介業者によると、住居における定期賃貸借契約の取扱い実績は存在せず、そもそも、勧めてもいないとのことであった。（ただし、店舗については１件のみ取扱い実績が存在するとのこと。）
- 目視による躯体確認で使用の是非について検討し、使用可能と判断した物件を活用することとしている（目視による躯体確認で使用不可能と判断した場合は空き家バンクに登録しない）。実際の活用検討に至った場合の改修額の見積もりに際しては施工会社の技術者による立会いを実施している。
- 市の空き家改修費補助金交付の条件として工事写真（工事前の写真を含む）及び完成写真を提出することとしているため、退去時における原状回復の確認におい

て、その完成写真を活用して賃貸借契約時の建物の状態を把握し、原状回復の必要性が判断できるようにしている。

（３）一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会の取組み

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、住宅に限らず物件の改修工事費用を調達するにあたり、一般消費者である貸主や借主の初期負担を軽減し円滑に賃貸流通が促進されるために、「一括前払賃料方式」を採用し様々な想定リスクに対応することを念頭に事業展開している。

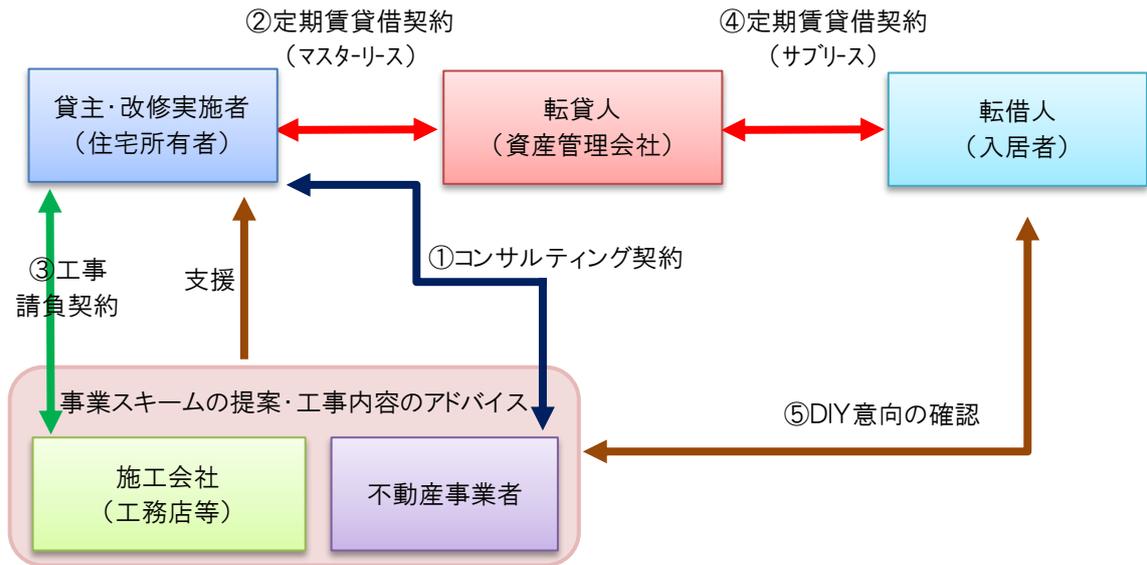
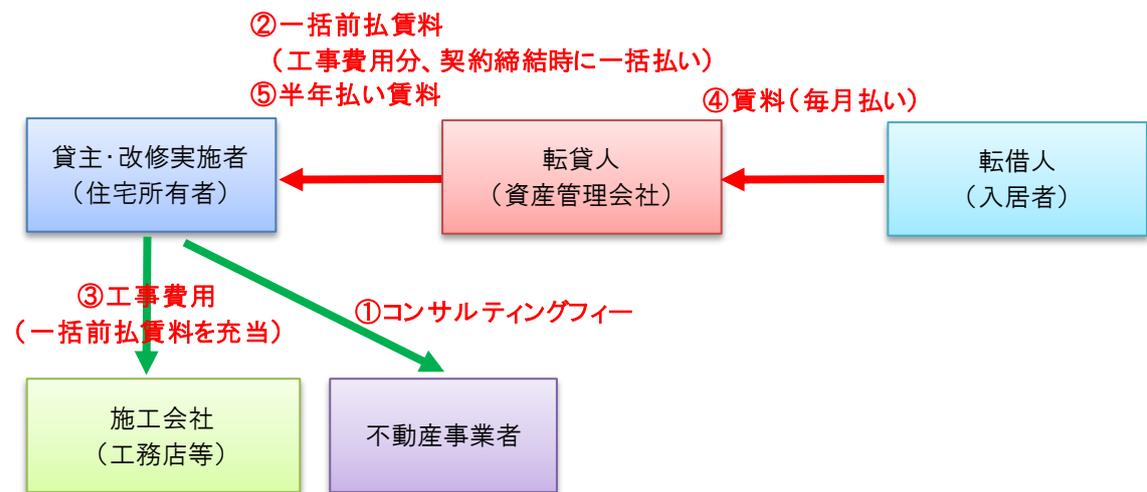
【事例番号⑤】

本事例の対象物件は、近鉄奈良線学園前駅（大阪駅まで 40 分程度、奈良駅まで 30 分程度）を最寄りとする住宅地にある。

図 3-3. 対象物件の位置（奈良市藤ノ木台）

（出典：Google Map より）

当事者	○貸　主（住宅所有者）：当該物件に居住経験有り、相続案件 ○転貸人（資産管理会社） ○転借人（入　居　者）：従前は隣接市に在住、家族で移住
対象物件の概要	○築 35 年（昭和 55 年頃）の木造２階建 延面積約 180 ㎡、間取りは５ＬＤＫ ○近年は７年間程度、空き家であった。 ○現況有姿での賃貸募集では１年半借り手がつかず、改修工事スキームを事業者が提案した。 ○物件の状態は良好であったが、内装工事を中心に張り替えや塗り替えの実施が必要であった。
改修工事範囲	○内装工事（畳・襖・障子・壁）、給湯器工事、水道工事、電気工事、エアコン撤去工事を実施している。 ○改修工事着手後、借主からの申込みが入り、借主の意向を反映

	しても良い部分として事前に所有者（貸主）に了解を得ていた壁紙クロス（リビングダイニング及び２階の洋室２部屋）及び照明設置について借主の改修意向（ＤＩＹ意向）を反映している。 ○入居中のＤＩＹについては、入居者からの相談を受けてから貸主と協議のうえ決めることとしている。

・　戸建て住宅を賃貸化する場合に必要となる初期改修費用の拠出を軽減したい貸主（住宅所有者）に対して、事業者が関与することにより軽減対応を実現している。
・　定期建物賃貸借契約における全期間一括前払賃料を改修費用に充当し、転貸賃料をもって資金回収するスキーム（詳細は以下の【賃貸借方法】参照）であり、契約書上、前払賃料であることを明記し、中途解約の場合に残期間相当分の賃料を返還すること等を規定している。貸主（住宅所有者）の会計上、転貸人から貸主（住宅所有者）に対して支払われる一括前払賃料の収入計上時期は各年毎に分割計上することとしている。

○前払賃料を受領した貸主（住宅所有者）が、当該一括前払賃料を各年毎に分割計上する理由
・　分割計上しない場合、一括前払賃料が一時金扱いになり課税対象となると、改修費の減額となってしまうため。（分割計上する場合は、各年の収入相当額以外の部分は前受収益として課税対象とならない。）
・　一括前払賃料の収入計上時期の納税上の取扱いは所得税基本通達 36-5(1)において定められており、各年毎の計上に関しては昭和 48.11.6 直所 2-78 通達で明確になっている。
・　定期借地権における一括前払賃料については、平成 17.1.7 国交省照会国税庁回答「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取扱いについて」において取扱いが明確となっており、定期借家も同様であると一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会では考えている。すなわち、定期建物賃貸借契約に基づく一括前払賃料は（事業的規模でない場合でも）、その年中の貸付期間に対応する部分の賃料額をその年分の収入に計上する処理をすることが可能であると考えている。

【賃貸借方法】

＜マスターリース期間中＞

○転貸人（資産管理会社）は、貸主（住宅所有者）に対して、定期建物賃貸借契約締結時に一括前払賃料（工事費用として使われる）と半年毎に半年払い賃料（貸主の固定資産税等のランニングコストに対応するため）を支払う。
・　転貸人（資産管理会社）は、転借人（入居者）を募集のうえサブリース（定期建物賃貸借契約を締結）し、転借人（入居者）から賃料を得る。
・　マスターリース賃料とサブリース賃料の差額により、初期投資である一括前払

賃料部分を数年間で回収し、回収後のマスターリースの残存期間で収益を獲得する。
○貸主（住宅所有者）は、転貸人（資産管理会社）から、受領した一括前払賃料を活用し、施行会社と工事請負契約を締結のうえ改修工事費用を支払う。

＜マスターリース期間経過後＞
○貸主（住宅所有者）が入居者との間で直接、賃貸借契約を締結する想定となっている。貸主にとっては、従前のサブリース賃料分がそのまま賃料収入となるものであり、またマスターリース期間中もランニング費用の持ち出しなく空き家の有効活用ができるものであることから、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会としては、貸主が一括前払賃料分と別に初期投資を負担した場合でも、当該資金の回収はそれほど課題とは考えていない。

事例番号⑤から確認できる改修に係る契約内容及び事業に対する考え方を整理すると以下のとおりである。

【契約内容】

- 賃料については、一括前払賃料方式において、各年計上を可能とする契約書を採用しているが、以下の契約規定が一括前払による賃料を各年で計上することとする場合の参考になると考えられる。

＜平成 16 年 12 月 16 日 国土交通省から国税庁あて照会「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払として一括して授受した場合における税務上の取扱いについて（照会）」の別添である「前払賃料について定めた定期借地権設定契約書の書式例」に記載されている契約規定＞

（前払賃料）

第Ｘ条　乙は、本件土地の賃料の前払い（以下「前払賃料」という）として○○○円を、本契約が成立したときに甲が指定する金融機関口座に振り込むことにより、甲に対して一括して支払わなければならない。

２　前払賃料は、○条に定める契約期間（○○年）にわたる賃料の一部に均等に充てるものとし、その毎月の充当額（以下「前払賃料の月額換算額」という）は○○○円（前払賃料÷契約期間（ヶ月））とする。

３　甲と乙は、契約期間満了時において、前払賃料として一時金の支払いがあったことを根拠とする借地権の消滅の対価に相当する金銭の授受は行わない。

４　本件借地権の存続期間の満了前に本契約を解除する場合において、甲は、前払

賃料のうち契約期間の残余の期間に充当されるべき前払賃料の月額換算額の合計額を、乙に返還しなくてはならない。この場合において、返還すべき金員は日割り計算によるものとし、利息を附さないものとする。

（賃料）

第Ｙ条　本件土地の賃料は、月額○○○円とする。ただし、１ヶ月未満の期間については、日割り計算によるものとする。

２　乙は、賃料の額から前払賃料の月額換算額を減じた残余の額（当初においては○○○円）を、毎月○○日までに、その翌月分を甲が指定する金融機関口座に振り込むことにより、甲に対して支払わなければならない。

３　甲又は乙は、○年毎に、以下に掲げる方式により算定した額に賃料を改定することを請求することができる。（算式省略）ただし、当該方式により算定された額にかかわらず、賃料の額は前払賃料の月額換算額を下回らないものとする。

（注１）甲・・・土地所有者（借地権設定者）、乙・・・借地人（借地権者）

- マスターリース契約において、転貸人（資産管理会社）または転借人（入居者）が、工事（建具・造作工事、電気・衛生設備工事、外装工事など）を実施する場合、事前に貸主（住宅所有者）の承認を得ること及び報告書の作成及び提出を義務付けている。
  ※貸主（住宅所有者）が承諾した工事の費用はＤＩＹ実施者（転貸人または転借人）が負担し、造作買取請求権を放棄する旨を記載している。
- サブリース契約において、転貸人（資産管理会社）の承諾なく改造や模様替えを実施できない旨を記載している。また、転借人（入居者）は造作買取請求権及び有益費償還請求権を放棄する旨を記載している。

【事業に対する考え方】

- 本事例の場合は、転貸人は資産管理会社（一括前払賃料の負担者）であり、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会（不動産事業者）はコンサルティングフィーとしての収益を得ている。
- 不動産事業者が、転貸人として初期投資（一括前払賃料負担）リスクを取った場合、回収に数年間を想定し、残りのマスターリース期間についてサブリース賃料との差額で収益を獲得することとなる。
- 借主の改修意向への対応としては、全体の改修工事着手後、借主からの申し込みがあり、借主の意向を反映しても良い部分として事前に所有者（貸主）に了解を得ていた部分について実施している。入居中のＤＩＹ意向については、入居者からの相談を受けてから貸主と協議のうえ決めることとしている。

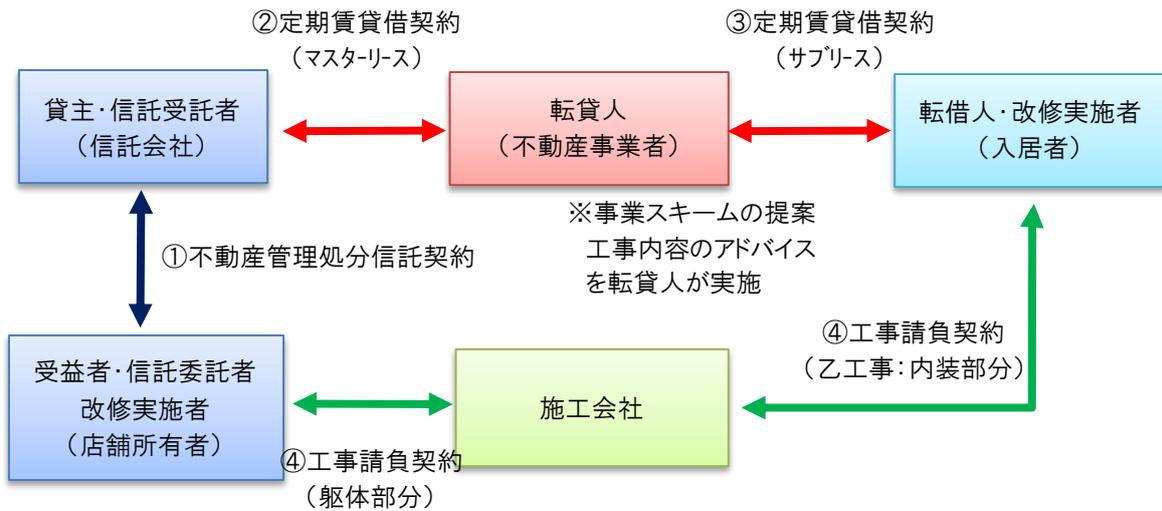
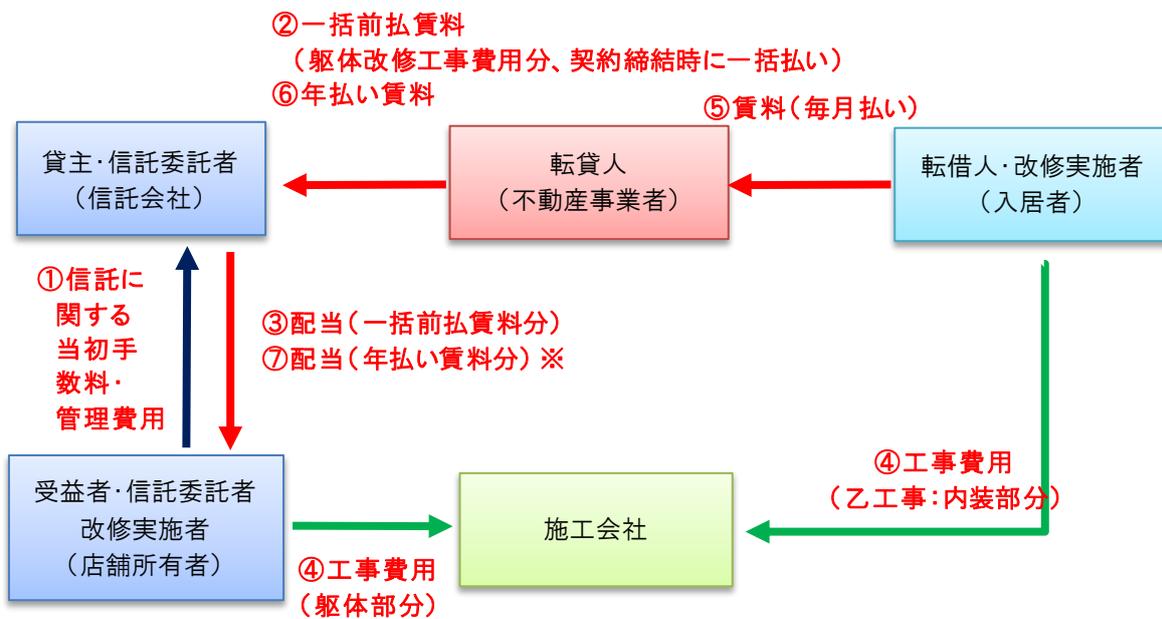
【事例番号⑥】

本事例の対象物件は、神戸高速鉄道線 新開地駅前の商店街にある。神戸駅・三ノ宮駅まで 10 分程度の交通利便性であり、物件は幅員 30m の幹線道路沿いにある。

なお本事例は、住宅ではなく、店舗の賃貸事例である。

図 3-4. 対象物件の位置（神戸市兵庫区）

（出典：Google Map より）

当事者	○受益者（店 舗 所 有 者）：遠隔地居住のため管理できない ○貸 主（信 託 会 社）：店舗所有者より信託受託 ○転貸人（不動産事業者）：信託受託者より店舗を賃借 ○転借人（入 居 者）：店舗運営者（飲食業）
対象物件の概要	○昭和初期建築の 3 階建の建物（もともと店舗だった建物であり、店舗として賃貸）、延面積約 154 ㎡ ○阪神淡路大震災の影響を受け、建物が傾いている状況であり、賃貸物件とするには大幅な補修が必要であった。 ○現況は空き店舗であった。 ○「売却または解体のうえ新築賃貸するケース」と「リフォームによる賃貸するケース」の収支比較を行い、「リフォームによる賃貸事業」を採用した。
改修工事範囲	○躯体改修工事を店舗所有者が行い、内装工事を入居者が行った。 ○躯体に影響を及ぼさない内装工事であれば、「原則自由」としている。

【資金調達方法】

○転貸人（不動産事業者）が資金を調達している。

・建物が傾き大幅な補修が必要となる店舗を賃貸化する場合に必要となる初期改修費用の拠出を軽減したい受益者（店舗所有者）に対して、不動産事業者が関与することにより軽減対応を実現している。

・一括前払賃料方式のみでは担保できない範囲として、下記を想定し、信託スキームを採用している。

〇マスターリース期間中に火災等により対象物件が滅失し、マスターリース契約が消滅する事態となった場合における、転貸人の支払った一括前払賃料のうち未経過部分に対する転貸人のリスク回避策として、火災保険金を信託会社が受取り、一括前払賃料のうち、未経過分を転貸人（不動産事業者）に返還することで債権を保全している。

・信託方式でない場合、火災保険の契約者は店舗所有者である貸主となる。そのため、転貸人（不動産事業者）が貸主（店舗所有者）の保険金請求権に質権を設定し権利保全することが考えられる。一方で、質権設定の場合、当該質権により、支払われた保険金全額が転貸人（不動産事業者）に帰属する可能性もあり、貸主（店舗所有者）と転貸人（不動産事業者）の適正配分が自動的には行われないという課題もある。

・本件課題に対応するためには、信託スキームを併せて採用した方が、より保全措置が適正に実施される。

〇信託期間中、受益者兼委託者（店舗所有者）に相続や破産等が発生した場合も、信託の持つ倒産隔離機能によりマスターリース契約が解除に至らず、スキーム全体の継続が保全されることとなっている。

【賃貸借方法】

〇基本的には、事例番号⑤と同様である。

〇貸主（信託会社）は、転貸人である不動産事業者から受領した一括前払賃料を、受益者（店舗所有者）に対して信託に基づく配当として支払い、受益者兼委託者（店舗所有者）は当該資金を活用し、建設会社と躯体改修に係る工事請負契約を締結のうえ改修工事費用を支払う。

事例番号⑥から確認できる改修に係る契約内容及び事業に対する考え方を整理すると以下のとおりである。

【契約内容】

- マスターリース契約において、転借人（入居者）が内装工事（建具・造作工事、電気・衛生設備工事、外装工事など）を実施する場合、事前に貸主（信託会社）の承認を得ること及び報告書の作成及び提出の実施を義務付けている。
- マスターリース契約において、貸主（信託会社）が承諾した内装工事の費用は工事実施者である転借人（入居者）が負担し、また、賃貸借契約終了時には内装設備の撤去を行ったうえで、スケルトン状態で返還し、造作買取請求権を放棄する旨を記載している。

【事業に対する考え方】

- 転貸人（不動産事業者）は、マスターリース賃料とサブリース賃料の差額により、初期投資である一括前払賃料部分を数年間で回収し、残りのマスターリース期間における差額で収益を獲得する。
- 転借人（入居者）が行う内装工事については、躯体に影響を及ぼさない範囲において貸主からの事前承諾を得ることにより原則として自由に実施できるが、費用償還請求・造作買取請求については認められないとともに原状回復義務についても免除されていない。
- 転借人（入居者）が行う内装等に関する工事については、一般的な店舗賃貸借における乙工事（借主実施工事）と同様の考え方により、一定の制約のもと転借人（入居者）が実施している。

（４）不動産事業者等の取組み（東京都練馬区）

本事例の対象物件は、昭和 52 年に建設された木造２階建ての建物であり、１階は店舗、２階は賃貸（計６部屋）である。

「江古田市場通り商店街」に面し、駅からの距離が近い物件（西武池袋線江古田駅徒歩７分、西武有楽町線 新桜台駅徒歩１分）であるにも関わらず、長期間空室が続いていたため、建物の管理を委託されている不動産事業者が参加している「木賃デベロップメント」（既存住宅の再生を実施している不動産事業者等の団体）が活用方法を検討し、２階の部屋数を６室から４室に変更するリノベーションを平成 25 年に実施（入居者がいた１部屋を除く）。空き家から一転、満室となった事例である。

図 3-5. 対象物件の位置（東京都練馬区）

（出典：Google Map より）

【事例番号⑦】

当事者	○貸　主（賃貸住宅所有者） ○転貸人（不動産事業者等の連携団体） ○転借人（入居者）
対象物件の概要	○昭和 52 年築木造２階建、平成 25 年２月リノベーション ○２階の賃貸部分６室を４室に変更（うち１室は居住継続） ○リノベーション後の３室は、１Ｒ～２Ｋ（20～29 ㎡）
改修工事範囲	○水回り（シャワー室）・壁・床・天井の改修工事を実施している。 ○木賃デベロップメントのメンバーである建築士、不動産業、設計施工業の事業者を中心に、ワークショップでＤＩＹに興味のある者を募集し、床貼りや塗装を実施している。 ○旧来の壁の部分への新しい壁の設置や、シンプルなシンク（下部は空き空間）の設置は施工会社が実施している。

	○入居者からＤＩＹの申し出があった場合、木賃デベロップメントのメンバーが内容を確認し、許可することとしている。

改修前

改修後

（写真提供：木賃デベロップメント）

【契約関係及び改修工事実施に関するイメージ図】

①定期賃貸借契約（ﾏｽﾀｰﾘｰｽ）

③定期賃貸借契約（ｻﾌﾞﾘｰｽ）

貸主（住宅所有者）

転貸人･改修実施者（木賃ﾃﾞｨﾍﾞﾛｯﾌﾟﾒﾝﾄ）

転借人（入居者）

②工事請負契約（躯体部分）

設計事務所機能

施工会社機能

不動産事業者機能

※転貸人は上記三者の機能を有しており、外部への工事発注はしていない。
※施工については、外部ボランティアを募りDIYを実施している。

【費用負担に関するイメージ図】

③賃料（工事費用を加味する分、一定期間は低廉）

②賃料（相場並）

貸主（住宅所有者）

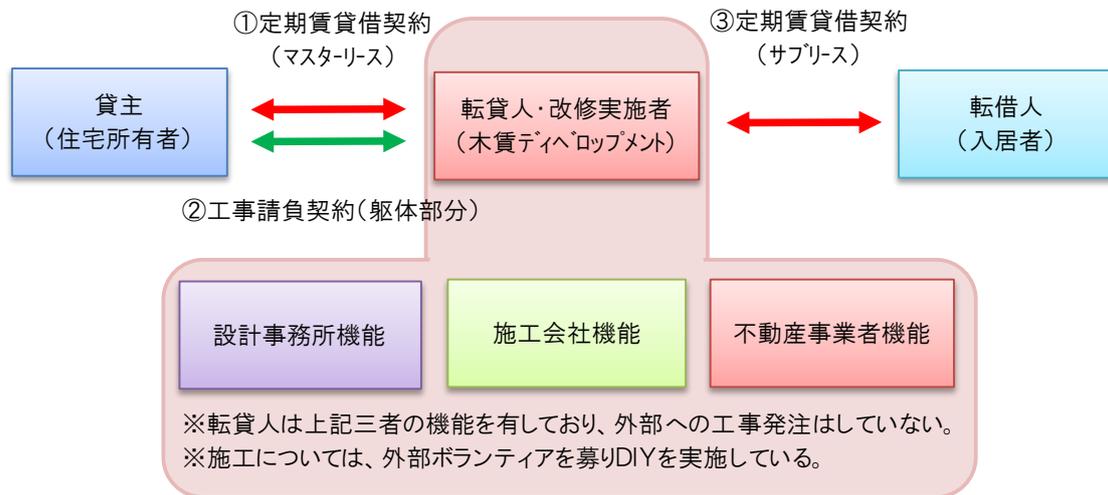
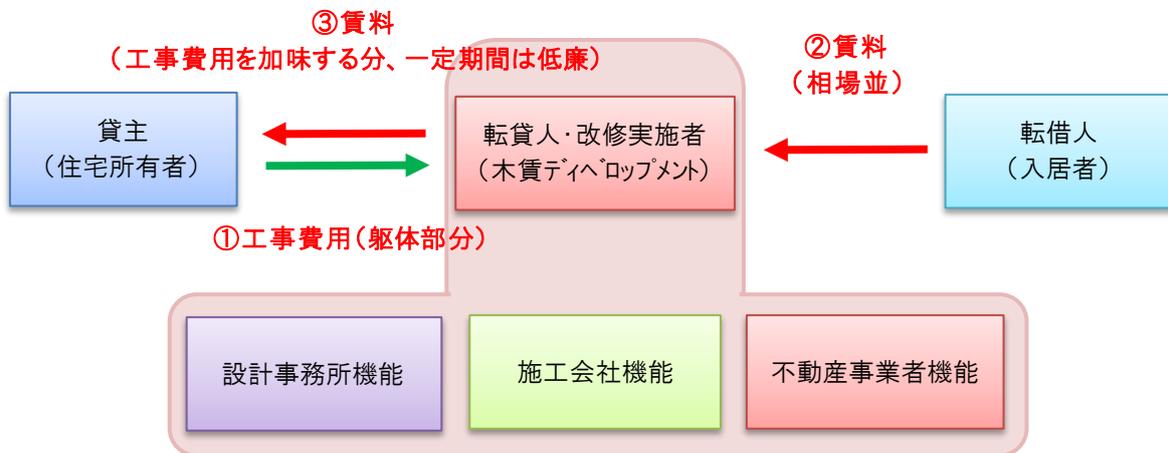
転貸人･改修実施者（木賃ﾃﾞｨﾍﾞﾛｯﾌﾟﾒﾝﾄ）

転借人（入居者）

①工事費用（躯体部分）

設計事務所機能

施工会社機能

不動産事業者機能

【資金調達方法】

○躯体部分については、貸主（住宅所有者）で自己資金により施工会社（転貸人はこの立場も兼ねている）に工事を発注している。

○内装工事は、不動産業者、施工会社、設計事務所が連帯して、デザインを行い、施工に係る資材費・外注費を自己資金により負担している（転貸人はこの立場も兼ねている）。

【賃貸借方法】

○不動産業者、施工会社、設計事務所が連帯した団体である木賃デベロップメントが貸主（住宅所有者）と定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、貸主（住宅所有者）の承諾を得て内装工事のうえ転貸（サブリース）するという形態により本物件の事業を推進している。

事例番号⑦から確認できる改修に係る契約内容及び事業に対する考え方を整理すると以下のとおりである。

【契約内容】

- マスターリースの賃料発生日は、乙（転貸人）が行う改装工事の完了日（平成○年○月末日予定）から５ヶ月経過したときからとする（入居者の募集期間を考慮して設定している）。
- 乙（転貸人）が行う添付図面○の改装工事について、甲（貸主）は予め承諾する。また、乙は、造作買取請求権は放棄し、原状回復義務が免除される。
- 転借人（入居者）が、「間取りの変更・構造に係わる改築等大きな改築を行う場合、事前に転貸人（木賃デベロップメント）を経由して、貸主（住宅所有者）の承諾を得るものとする」こととしている。
- 契約書には明記していないが、転借人（入居者）に対して、費用償還請求権・造作買取請求権を放棄することについて重要事項説明の際に説明をしている。
- 改修工事の原状回復等に係る契約条項は以下のとおりである。

第○条（改装工事）

１　乙は、本物件の構造に支障を来さない範囲において、乙の責任と費用負担のもと自由に改装工事を行うことができ、甲はこれについて、予め承認する。

２　乙は、前項規定の改装工事を着工する前に、甲に改装工事図面を提出する。

３　第１項規定の改装工事は、平成○年○月末までに完成させることとする。

４　前項以外の工事で乙が費用負担する工事（エントランス部分の工事等）については、甲の書面による承認を得て行うこととする。

5　乙は、甲に対し、第１項規定の改装工事および前項の工事を行った部分について、造作買取請求権を行使しないし、乙が退去する際の原状回復義務を負わない。

【事業に対する考え方】

- 貸主（住宅所有者）と転貸人（木賃デベロップメント）の契約においては、６年間の定期建物賃貸借契約を締結している。また、設定契約期間経過後は再契約をせず、住宅所有者が貸主となる賃貸借契約を入居者との間で締結し、賃料は全て貸主が得ることを予定している。
  ※サブリース契約については、マスターリース契約よりも短期間（２年間）の定期建物賃貸借契約とし、再契約を可能としている。
- 貸主（住宅所有者）と転貸人（木賃デベロップメント）の契約においては、貸主（住宅所有者）からの解除は、転貸人（木賃デベロップメント）に何らかの問題がない限り（契約書第〇条（解除）に抵触しない限り）解除できないこととしている。協議により解除となる場合、本件内装工事が請負契約で実施された場合の金額をベースに、定額法にて減価した金額で貸主（住宅所有者）に買い取ってもらうこととして協議・合意している。
- 改修にあたり、雨漏りの補修や給排水など躯体に関する改修については貸主（住宅所有者）が負担し、室内の改修は木賃デベロップメントが負担することとした。
- 改修は入居者決定前に行われており、本事例は、入居時に転借人（入居者）の改修意向を反映したものではない。
- 転貸人（木賃デベロップメント）はサブリース賃料の収受に関わらず、毎月マスターリース賃料を支払う。
- 木賃デベロップメントに参加している不動産事業者１社は、貸主と１階店舗部分（この部分は貸主が直接賃借人に賃貸している）に係る管理委託契約を締結している。
- 借主（入居者）が費用負担した場合、借主（入居者）都合の退去の際に貸主（住宅所有者）が借主（入居者）のＤＩＹ実施部分を買い取る協議を強いられるリスクがあるため、転貸人として不動産事業者等が関与することが重要であると考えている。

ボランティアによるDIY実施風景　　（写真提供：木賃デベロップメント）

（５）建築事務所の取組み（東京都豊島区）

本事例の対象物件は、ＪＲ山手線の目白駅に程近い、鉄筋コンクリート造４階建の賃貸マンションである。築 45 年で老朽化しており、空き室が目立っていた。

当該居室については、前居住者が 20 年間居住して退去した後、２年間は空き家の状態となっており、室内が古びた状態であることから、借り手がつかなかった。

所有者から相談を受けた転貸者（らいおん建築事務所）が当該プロジェクトを発案し、借主の意向を取り入れた改修を行ったものである。

図 3-6. 対象物件の位置（東京豊島区目白）

（出典：Google Map より）

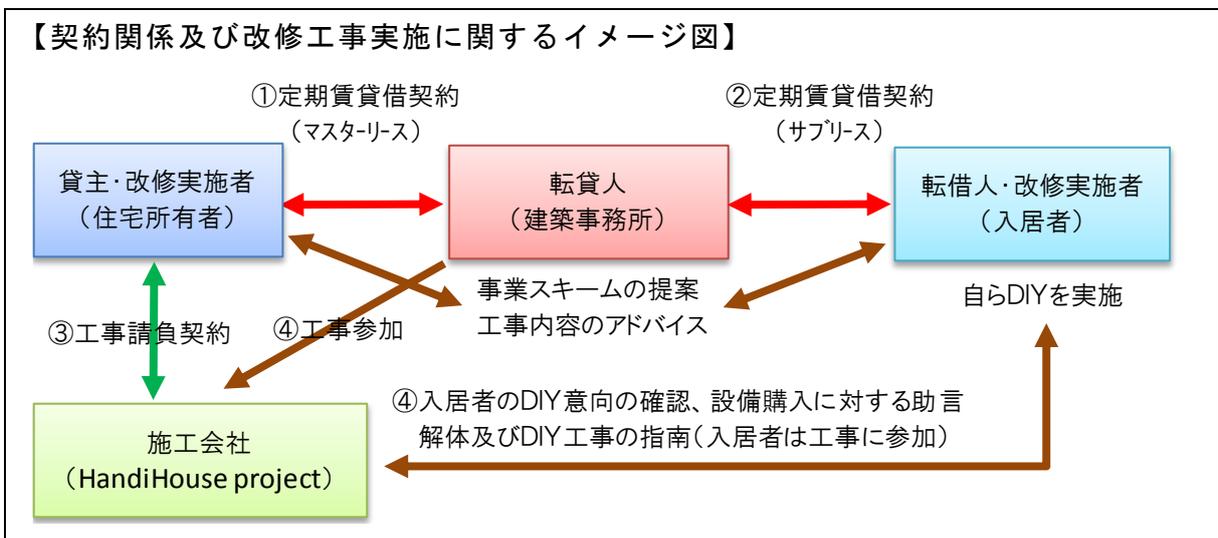
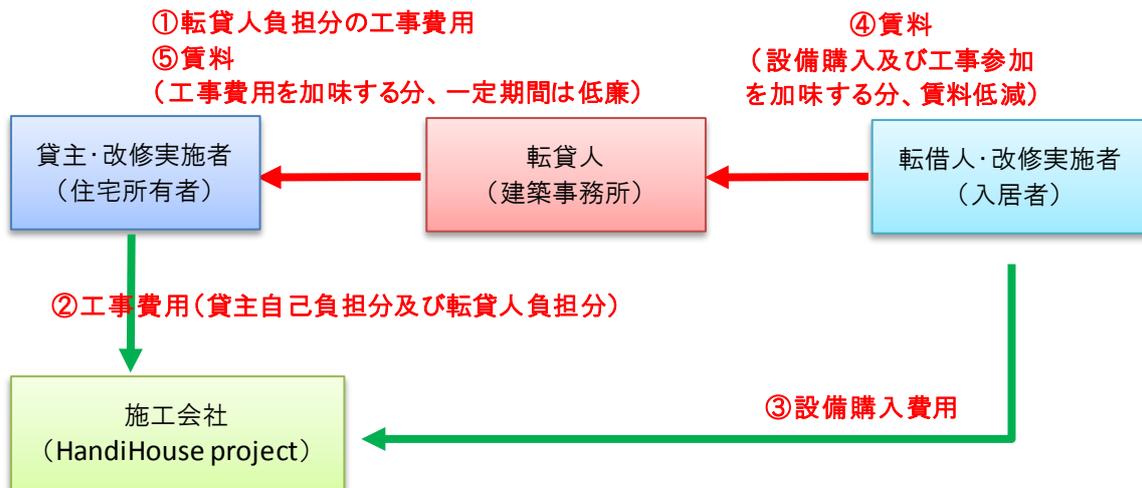
【事例番号⑧】

当事者	○貸　主（賃貸住宅所有者）：豊島区在住、マンション所有者 ○転貸人（建 築 事 務 所） ○転借人（入　　居　　者）：住宅インテリア関連業に勤務
対象物件の概要	○築 45 年の鉄筋コンクリート造４階建 ○前の居住者が 20 年間住んで退去した後、２年間空き家となっていた。 ○新築以来、ほとんど手を入れてこなかった。 ○畳や襖などの内装も古びていて、借り手がつかなかった。
改修工事範囲	○内装工事（天井･壁）、台所（流し台/水栓）、床（畳を板間に）工事を実施している。 ○建築事務所でもある転貸人及び入居者が改修工事に参加することにより、工事費のうちの人件費を削減している。

	○ワークショップ形式での家作りを実践する「HandiHouse project」のメンバー（専門家）の指導を受けて、解体とＤＩＹを借主と借主の友人がワークショップに集い、工事を実施している。 ○29 ㎡の和室仕様を、白を基調としたフローリング洋室仕上げ（床の畳は全て剥がす）の内装に変更している。 ○キッチンのシンクや水栓など設備機器については入居者がＤＩＹにより取り付けを実施している。 ○押入れの解体とクローゼットへの改装を実施している。

改修前

（写真：SUUMO ジャーナルより転載）

改修後

【費用負担に関するイメージ図】

【資金調達方法】

○貸主（住宅所有者）及び転貸人（らいおん建築事務所）が資金を負担し、転貸人（建築事務所）の負担分も併せて貸主（住宅所有者）が工事の発注を実施している。

○転借人（入居者）は設備部分（ＤＩＹで入居者が取り付け）を一部資金負担している。

【賃貸借方法】

＜マスターリース期間中＞

○貸主（住宅所有者）は、当初４年間の賃料は、通常賃料（相場並の賃料）より減額されるものの、投資額の回収期間は転貸人（らいおん建築事務所）の保証により確定される。

○転貸人（らいおん建築事務所）は、貸主（住宅所有者）からマスターリース（４年間）により賃借し、転借人（入居者）にサブリースする。転借人（入居者）から受領するサブリース賃料と所有者に支払うマスターリース賃料との差額で資金回収し、初期投資額の回収後は、収益として見込んでいる金額（設計料や諸経費等に相当する金額）をマスターリースの残りの期間で獲得する。

※転借人（入居者）が契約途中で退去し空き室の状態が継続した場合、転貸人（らいおん建築事務所）も損失を被ることから、企画者である転貸人も事業リスクを負っている。

○転借人（入居者）は、周辺相場の賃料と実際の支払賃料（設備部分の資金負担をしている分、低廉に設定）の差額により初期投資額を回収する。

＜マスターリース期間経過後＞
〇マスターリース期間が終了した後の賃貸借関係は、貸主（住宅所有者）と入居者との間で直接契約が締結されることとなり、貸主（住宅所有者）の賃料収入は通常賃料となる。

事例番号⑧から確認できる改修に係る契約内容及び事業に対する考え方を整理すると以下のとおりである。

【契約内容】

- 貸主（住宅所有者）に対する転貸人（建築事務所）及び転貸人に対する転借人（入居者）の原状回復義務は免除としている。
- 貸主（住宅所有者）に対する転貸人（建築事務所）及び転貸人に対する転借人（入居者）の造作買取請求権や費用償還請求権は放棄としている（中途解約の場合も精算を行わない）。

【事業に対する考え方】

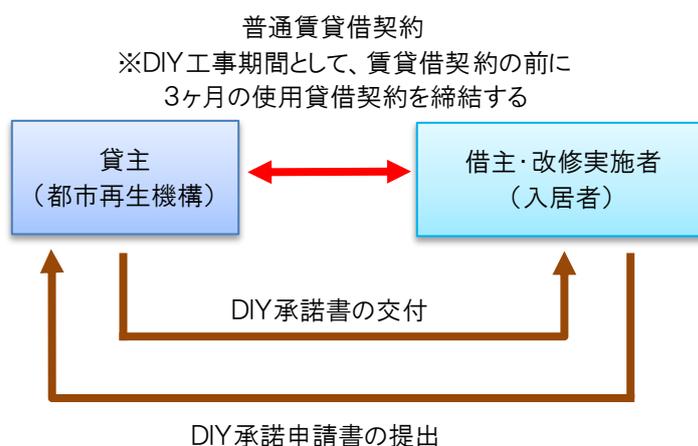
- 転借人（入居者）の意向を反映する賃貸借形態又は契約当事者の共同事業であり、等分にリスク負担するという考え方が必要である。
- 転貸人（建築事務所）が、転借人（入居者）へ専門家（HandiHouse project）を紹介し、転借人（入居者）がＤＩＹを実行できる環境を構築している。また、部材のコストコントロールの実施や購買先を紹介し、実際の改修工事は専門家の支援を受けて施工会社（HandiHouse project）と建築事務所及び入居者が実施している。
- 転借人（入居者）が以前から所有していた物及び本物件のＤＩＹのために購入した物については、契約書に明記していないものの転借人（入居者）の所有物として協議・合意している。
- ＤＩＹを実施した部分について、中途解約の場合においても費用精算を行わないことについては、転借人（入居者）に対して説明を十分に実施し、納得してもらったうえで工事を実施している。

（６）独立行政法人都市再生機構の取組み

独立行政法人都市再生機構（以下「ＵＲ」という。）では、ＤＩＹ住宅として、入居者が壁紙の張り替えや設備の取り替えなどをすることができる賃貸住宅が提供されている。

「ＤＩＹ住宅の手引き」や「ＤＩＹ承諾申請書」、「ＤＩＹ承諾書」など、ＤＩＹ可能な範囲の考え方やＤＩＹ実施にあたっての手続きなどが整理されており、実務上参考になる部分も多いと考えられる。

【事例番号⑨】

当事者	○貸主（Ｕ　Ｒ） ○借主（入居者）
対象物件	○当初の顧客ターゲットはファミリー層（郊外イメージ）を想定していた。 ○３ＬＤＫ等の大きめの物件を提供していたが、全室ＤＩＹを実施すると工事費用が高額になる等の理由で成約に至らないことが多かった。 ○現在は小さめの物件も対象にする等、様々な展開を実施している。 ○対象となる物件は、昭和 40 年代・50 年代築が多い。
改修工事範囲	○別添の参考資料「ＤＩＹ住宅の手引き」を参照。

【資金調達方法】

〇ＤＩＹの実施費用は 30 万円程度が上限というイメージであり、借主は自己資金の範囲内で工事を実施していると考えられる（ＵＲへのヒアリングより）。

（自らＤＩＹを行う場合が圧倒的に多く、業者発注まで行っている事例は少ないため。）

【賃貸借方法】

〇賃貸借契約書はＵＲの一般の雛形と同じであり、使用貸借契約書と併せて一体の契約締結としている。工事期間は使用貸借、居住期間は賃貸借という考え方に合わせ、２つの契約書を一対にしてＤＩＹ型賃貸借契約書としている。

事例番号⑨から確認できる改修に係る契約内容及び事業に対する考え方を整理すると以下のとおりである。

【契約内容】

- 費用償還請求権や造作買取請求権の放棄や原状回復義務の免除などについて契約書に明記がないが（ＤＩＹの手引きには記載されている）、ＤＩＹ承諾申請書と承諾書の誓約事項で記載されている。
- ＤＩＹ承諾申請については、初期の申請はもちろん、入居中の申請も認めている。なお、申請工事の承諾可否と原状回復の要不要もこの承諾申請書で整理することとしている。
- 使用貸借契約及び賃貸借契約については、同日付けで契約締結することとしており、１年の賃貸借契約期間の満了前に解約に至った場合は使用貸借期間の３ヶ月分の賃料相当額も支払うことが明記されており、一対の契約書であることを借主に認識して貰う形態としている。
- 使用貸借期間は３ヶ月で終了、賃貸借期間は１年の自動更新としている。借主負担ＤＩＹ型の賃貸借であるが、賃料は従前と同じであり低廉としていない。

【事業に対する考え方】

- ＵＲは、安全面や衛生面については一般物件と同様、最低限の設備点検や設備クリーニングは実施しているが、クロスや床などの表層部分については現状有姿のため、借主に必ず当該物件の内覧をしてもらうように徹底している。

・　ＤＩＹ住宅の制度を実施する以前から、模様替え制度という商品制度を実施しており、ＤＩＹ住宅はその精神を反映したものとなっている。模様替え制度は、規制が厳しく自由度に欠けた部分があったが、その制度の延長線上の取組みがＤＩＹ住宅というイメージである。
・　ＤＩＹ型賃貸借を開始した理由は、顧客に長く愛着を持って住んで貰うことであり、ボロボロの現状有姿物件の改修費用を削減することを目指して設定したわけではない。そのため、定期借家契約によるＤＩＹ物件の提供は考えていない。
・　使用貸借契約、賃貸借契約、ＤＩＹ承諾申請書、ＤＩＹ承諾書、ＤＩＹ住宅の手引きについては、参考資料として本報告書に添付されている（参考資料参照）。

（７）公益財団法人京都市景観･まちづくりセンター及び京町家等継承ネット居住者参加型京町家等空き家再生事業研究会の取組み（京都府京都市）

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターでは、市民活動団体、不動産・建築事業者、専門家、京都市の協働により、地域まちづくり活動を支援するとともに、京町家の保全・再生を推進し、京都らしい景観の保全・創造、質の高い住環境の形成に取り組んでいる。しかしながら、近年、京町家等の空き家も増加し、老朽化が進む事態となっている。

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターは、京町家等の適切な継承を促進するため、これまでの協働ネットワークをさらに拡充し、経済、不動産、建築、金融、法律、市民活動等、多くの団体が集まり、京都市も参加し「京町家等継承ネット」を設立し、京町家等の利活用の推進に取り組んでいる。

本対象事例は、京町家等継承ネットの実践的研究として居住者参加型京町家等空き家再生事業研究会を設置し、取り組むものである。なお、本対象事例は、現在実施に向けて、スキーム等も含めて検討中のものであり、以下においては、検討されている内容や論点について取りまとめた。

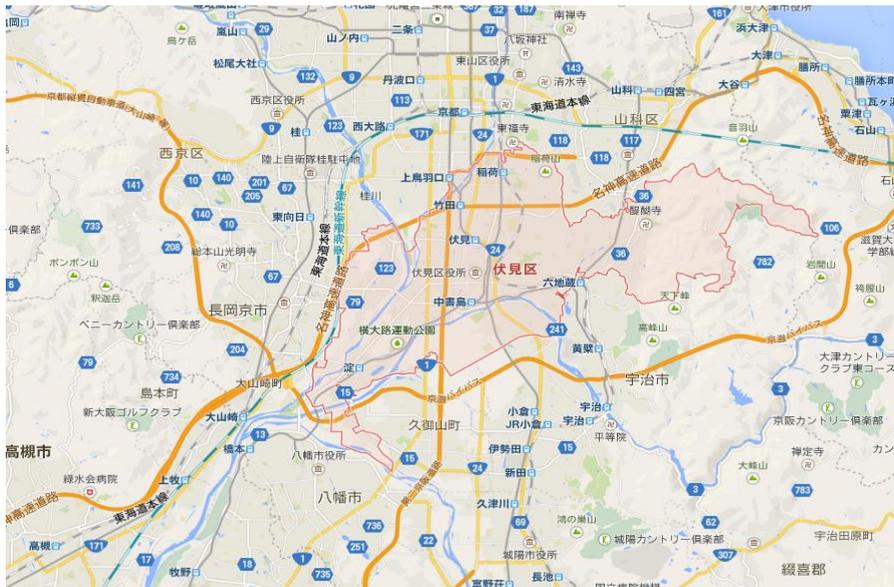



図 3-7. 対象物件の位置（京都市伏見区）

（出典：Google Map より）

【事例番号⑩】

当事者	○貸主（住宅所有者）：京都市在住 ○借主（入　居　者）：町家居住希望者に対して今後募集
対象物件	○築 100 年の木造平屋建２戸　延べ面積約 46 ㎡、約 33 ㎡ ○同、２階建て１戸　延べ床面積約 60 ㎡
改修工事範囲	○借主の意向を反映する方法を含め、今後協議のうえ決定

１）借主参加型の京町家再生事業における想定スキームについて

京町家再生事業として、検討されているスキームは、大別すると以下のとおりとなっている。

①借主の自己資金型

・借主が自己資金で改修資金を負担して自分好みの改修をし、一定期間賃借する。

・貸主は改修資金の負担をすることなく空き家を利活用し、一定期間後は相場並の賃料を取得する。

②借主への融資型

・借主が金融機関からの融資により改修資金を負担して自分好みの改修をし、一定期間賃借する。

・貸主は改修資金の負担をすることなく空き家を利活用し、一定期間後は相場並の賃料を取得する。

③貸主負担型

・貸主が金融機関からの融資により改修資金を負担して、借主の意向を反映した改修を行う。

④借主・貸主分担型

・貸主が構造躯体等、借主が内装部分等を負担して、借主の意向を反映した改修を行う。

⑤サブリース型

・サブリース事業者が京町家を借り上げ、金融機関からの融資により改修資金を負担して転借人の意向を反映した改修を行い、転借人にサブリースする。

⑥新オーナー買取型

・事前に借主を定めて、新オーナーが京町家を買い取り、借主の意向を反映した改修を行い、賃貸する。

２）検討にあたっての各スキーム個別の課題について

検討されている各スキームの課題として、以下のようなものが挙げられる。

①居住者の自己資金型について

a）改修費用の設定

・建物を健全化するための費用設定の考え方

・借主の現代的ニーズへの対応をするための費用設定の考え方

b）改修内容に関する借主ニーズを反映させる方法の設定

・借主ニーズに関する反映の実施範囲

c）賃料の設定

・借主の費用負担に応じた賃料の（減額）設定方法

d）賃貸借契約及び建築工事請負契約に関する契約方法

・借主の改修による固定資産税の取扱い、所有権の取扱いの整理

・借主退去時の改修部分の取扱い

・工事発注の方法

e）事業スケジュールの設定と関係事業者の連携方法

・別添フロー図（現在検討中）による。

②居住者への融資型について

・第三者（貸主）が所有する物件の改修資金融資に関するリスクをどのように捉え、どのように対応するかについて検討

③貸主負担型について

・貸主の空き家リスクへの担保手法

・貸主への改修資金融資の可能性

④借主・貸主分担型について

・改修費用の分担方法

・上記①～③に記載の課題

⑤サブリース型について

・事業者の空き家リスクへの担保手法

・事業者への改修資金融資の可能性

⑥新オーナー買取型について

・事業性の検証

３）借主（貸主以外の事業者含む）が事業当事者として資金負担する場合の資金調達や契約に関する課題について

標記の課題点については、以下のようなものが挙げられる。

①資金調達について

a) 借主が貸店舗等の内部造作や設備の工事を行い、退去時に原状回復を行わずに残置した場合、貸主においては当該残置物を時価で資産計上して会計処理する必要性があるのではないかという税務相談の事例がある。

b) 一方で、貸主と借主が定期借地権の賃料の全部を前払として一括して授受した場合における税務上の取扱いについては、本件一時金が契約期間にわたって賃料の一部に均等に充当されていることを定めた定期借地権設定契約書により契約している場合、税務上、貸主は当該事業年度（法人の場合）又は当該年度（個人の場合）の賃料に相当する金額を収入金額に算入することと扱われるものとなり、定期借家契約においても同様の見解と認識されている。

c) 京町家等の再生に関する資金調達スキームについては、借主（貸主以外の事業者含む）が工事費を負担する場合、以上の税務上の取扱いの観点から、一括前払賃料方式を基本として検討を進めることとしている。

なお、今後これらのスキームを各物件で統一的に使えるよう定型化するにあたり、「一括前払賃料方式」、借主から貸主に提供される資金が貸付金の性質を持つため受入れの際一時に収益計上されない点で一括前払賃料方式と類似している「建設協力金方式」、借主負担ＤＩＹ型賃貸借の基本的な考え方である「居住者が直接工事費を支払う場合」の３通りについて、税務上の取扱いを確認し、スキームごとの対応を再度検討する予定である。

②契約について

a) 改修工事金に充当する一括前払賃料が必ず入居者から支払われるか否かについては貸主のリスクとなるため、工事契約にあたり入居に先立って（又は同時に）賃貸借契約を締結することがリスク回避の観点から必要である。

b) 一括前払賃料が確実に町家の改修や居住性の向上に関する改修工事金に充当されるか否かについては借主のリスクとなるため、賃貸借契約と建築工事請負契約を同時に締結することがリスク回避の観点から必要である。

c) 貸主と借主の工事に関する協議・合意内容が確実に工事に反映されるために、改修計画基本合意書を作成し、設計図書や見積書とともに賃貸借契約の添付書類とすることを検討する。

d) 契約期間内に、借主が転居しなくてはならない事由が生じた場合、貸主と借主が契約の解除・賃借権の譲渡・賃借権の転貸について協議することを可能とする契約規定を検討する。

契約解除の場合は一括前払賃料の精算についての取扱方法、賃借権の譲渡・転貸の場合は未経過賃料分の転借人への継承方法等についての契約規定を検討する。

4）一括前払賃料部分について、借主が自己資金ではなく金融機関からの融資を活用する可能性について

標記の活用を検討するにあたっての課題として､以下のようなものが挙げられる。

①ローン契約の資金使途としては一括前払賃料であるが、実際には町家等の改修工事金に充当されることとなり、資金使途の整理が必要である。

②契約期間内に、借主が転居しなくてはならい事由が生じた場合で、借主が転借人に転貸する場合などは、ローン契約上の資金使途が転貸事業資金に変更となるため、当初のローンを解約のうえ事業ローンの再設定が必要となり手続きが煩雑となる可能性がある。

③ローン契約期間内に、借主が返済できなくなった場合について、保証会社の設定や物件に担保を設定することができるか等（その他、貸主が保証人になることの可能性）について検討する必要がある。

5）京町家再生事業の今後の事業展開について

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター及び京町家等継承ネット居住者参加型京町家等空き家再生事業研究会では、今後、3）①ｃ）に挙げた税務上の取扱いを確認し、課題の抽出と対応策の検討を進め、とりまとめたうえで、具体化に向けた取組みを進める。

6）（参考）これまでに京町家の再生において採用されてきた事業スキームの一例

①不動産管理信託活用型

a) 京町家所有者を信託受益者とした信託契約を締結のうえ､信託受託者である信託会社等が不動産事業者に賃貸し､不動産事業者は転借人に転貸する方式｡元々の所有者（受益者）も躯対部分の工事については一部負担。

b) 不動産事業者が数年間の賃料を一括して前払いし､受益者が当該資金を利用して改修工事を発注する。

c) 不動産事業者は、元々の所有者（受益者）のランニングコストである土地建物の固定資産税と信託報酬に充当させるために、年払いの賃料も支払う。

d) 元々の所有者（受益者）は改修工事費分の償還が完了するまでは、ランニングコストに見合う年払い賃料のみを受領する。

②賃料一括前払い型

a)京町家所有者が不動産事業者に賃貸し､不動産事業者は転借人に転貸する方式。

b) 不動産事業者が数年間の賃料を一括して前払いし､所有者が当該資金を利用して改修工事を発注する。

③賃借人負担型

a) 京町家所有者が不動産事業者に賃貸し、不動産事業者はゲストハウスとして転貸する方式。

b) 不動産事業者が改修費を負担し、改修工事を発注する。

c) 所有者は改修工事費分の償還が完了するまでは、相場よりも低い賃料設定となる。

④賃貸人及び賃借人負担型

a) 京町家所有者が不動産事業者に賃貸し、不動産事業者が転借人に転貸する方式。

b) 所有者と不動産事業者がそれぞれ改修費を負担する（借主である不動産事業者は内装の大部分を負担）。

c) 所有者は改修工事費の償還が完了するまでは、相場よりも低い賃料設定となる。

以下は、２）① e）に関する、現在検討中の事業フロー図を記載する。

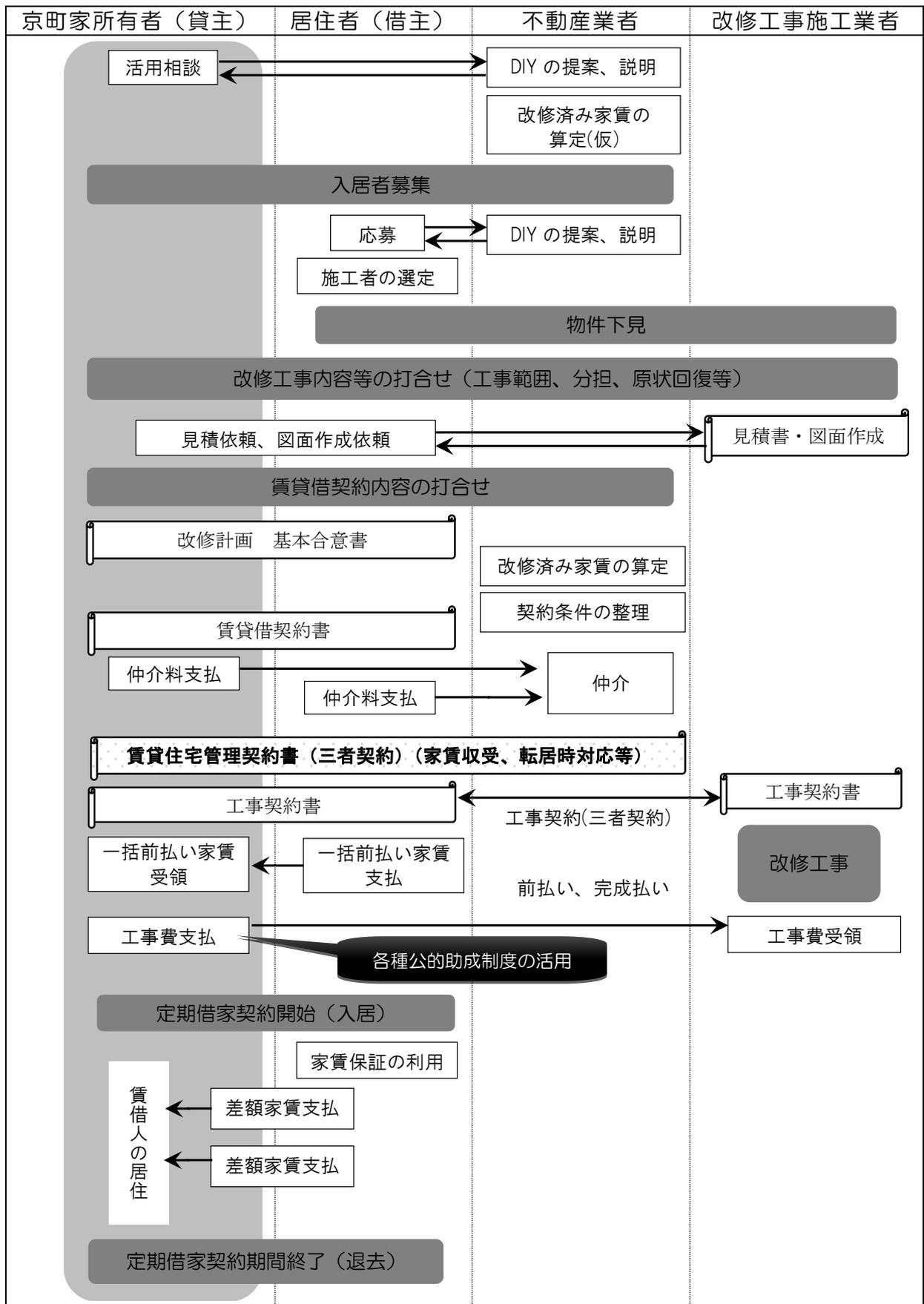



図 3-8. 居住者参加型京町家等空き家再生事業フロー図

（提供：公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター）

（８）先進事例の一覧表

先進事例を「地方部・郊外部・都市部」の３つに分類し、それぞれの事例における「改修費用負担者と資金調達の方法」、「契約方式と契約形態」、「契約内容（原状回復義務、造作買取請求権、費用償還請求権、中途解約の取扱い）」を整理すると表3-2.となる。

表 3-2. 先進事例の整理

<table>
<tr><th>地域</th><th colspan="4">地方部</th><th colspan="2">郊外部</th><th colspan="3">都市部</th></tr>
<tr><th>事例番号</th><th>①</th><th>②</th><th>③</th><th>④</th><th>⑤</th><th>⑥</th><th>⑦</th><th>⑧</th><th>⑨</th></tr>
<tr><td>実施場所</td><td>福岡県
福津市</td><td>福岡県
福津市</td><td>福岡県
福津市</td><td>島根県
江津市</td><td>奈良県
奈良市</td><td>兵庫県
神戸市</td><td>東京都
練馬区</td><td>東京都
豊島区</td><td>UR</td></tr>
<tr><td>キーワード
※1 貸主意向の反映あり</td><td>古民家改修</td><td>古民家改修
※1</td><td>古民家改修
（ゲストハウス）
※1</td><td>戸建て改修
（住宅+鍼灸院）
※1</td><td>戸建て改修
※1</td><td>店舗改修
※1</td><td>アパート改修</td><td>マンション改修
※1</td><td>DIY住宅
※1</td></tr>
<tr><td>改修費用
負担者</td><td>事業者</td><td>借主</td><td>借主（利用者）</td><td>貸主
借主</td><td>貸主
事業者</td><td>借 主
事業者</td><td>貸主
事業者</td><td>貸 主
借 主
事業者</td><td>借主</td></tr>
<tr><td>資金調達
方法</td><td>自己資金</td><td>金融機関借入</td><td>寄付金</td><td>自己資金
＋市補助金</td><td colspan="2">一括前払賃料＋自己資金</td><td colspan="3">自己資金</td></tr>
<tr><td>契約方式</td><td>サブリース契約
（貸主×事業者
×借主）</td><td colspan="3">直接契約（貸主×借主）</td><td colspan="4">サブリース契約（貸主×事業者×借主）</td><td>直接契約
（貸主×借主）</td></tr>
<tr><td>契約形態</td><td colspan="3">定期賃貸借</td><td>普通賃貸借</td><td colspan="4">定期賃貸借</td><td>普通賃貸借</td></tr>
<tr><td>原状回復
義務
※2</td><td colspan="3">免除</td><td>必要</td><td>免除</td><td>必要</td><td colspan="3">免除</td></tr>
<tr><td>造作買取
請求権
※2</td><td colspan="3">放棄</td><td>規定なし</td><td colspan="5">放棄</td></tr>
<tr><td>費用償還
請求権
※2</td><td colspan="3">放棄</td><td>規定なし</td><td colspan="5">放棄</td></tr>
<tr><td>中途解約
の取扱い
※2
※3</td><td colspan="2">精算なし</td><td colspan="2">規定なし</td><td colspan="2">（前払賃料の）精算あり</td><td>改修費用の
精算あり</td><td colspan="2">規定なし</td></tr>
</table>

※2 借主または事業者が費用負担した場合のDIY実施部分についての考え方

※3 中途解約だけではなく、建物の滅失等による契約の終了時を含む

（出典：ヒアリングをもとに価値総合研究所作成）

３．３．個人住宅の改修事例

個人住宅の改修を行う場合の参考として、各種の改修工事に関する施工事例及びその費用目安について、一般社団法人ＪＢＮの協力により整理を行った。

１）外壁塗装工事

□リフォーム施工例

Before	After

□リフォーム内容と金額

内　　容	足場掛け、ｺｰｷﾝｸﾞ打直し、高圧洗浄
金　　額	約 100 万円

□リフォーム施工例

Before	After

□リフォーム内容と金額

内　　容	足場工事、外壁張り(下屋屋根ポリカ張替え含む)、防水シーリング、軒天張替え、破風・鼻隠し・軒天・樋塗装、配線・配管脱着
金　　額	約 100 万円

２）トイレ改修工事

□リフォーム施工例

Before	After

□リフォーム内容と金額

内　　容	既設便器・段差撤去、ｺﾝｾﾝﾄ新設、壁・床補修、床ｸｯｼｮﾝﾌﾛｱ貼り壁ﾀｲﾙ張り、便器取付
金　　額	約 25 万円

□リフォーム施工例

Before	After

□リフォーム内容と金額

内　　容	間仕切り撤去、床ｸｯｼｮﾝﾌﾛｱ貼、床段差解消、便器・ｺﾝｾﾝﾄ・照明取付、天井・壁ｸﾛｽ貼、ﾄﾞｱ塗装
金　　額	約 45 万円

□リフォーム施工例

Before	After

□リフォーム内容と金額

内　　　容	既設壁解体・補修、便器取付、給排水移設、床ｸｯｼｮﾝﾌﾛｱ貼
金　　　額	約 20 万円

３）浴室工事

□リフォーム施工例

Before	After

□リフォーム内容と金額

内　　　容	和室→浴室（天井・壁・床解体、ｸﾛｽ・ｸｯｼｮﾝﾌﾛｱ貼、間仕切取付、ｴｺｷｭｰﾄ取付、ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽ取付、建具取付）
金　　　額	約 170 万円

□リフォーム施工例

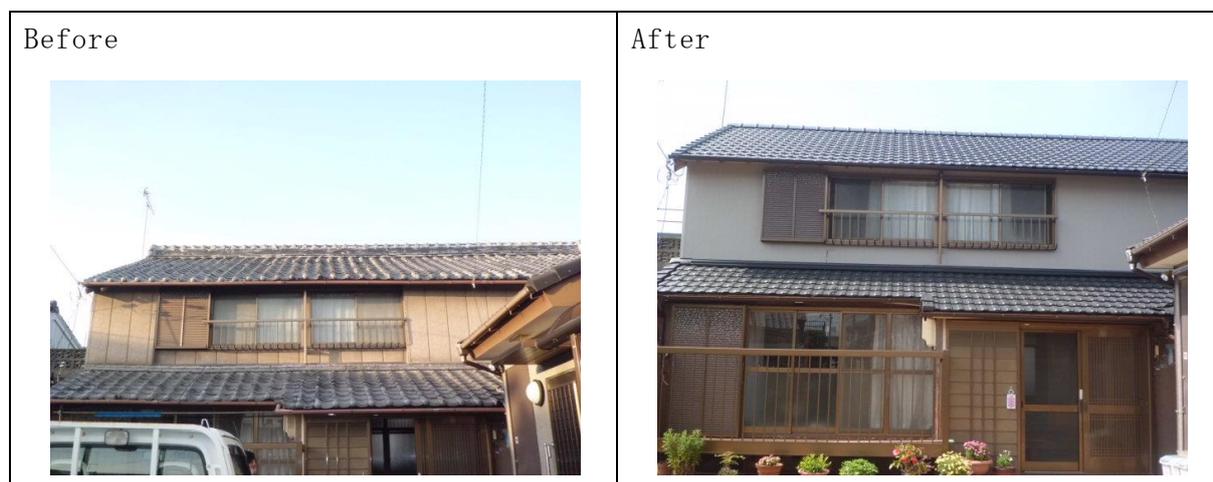
Before	After

□リフォーム内容と金額

内　　容	浴槽・床・天井解体、天井・壁バスパネル張り、浴槽取付け、ドアから折れ戸に取替え、排水目皿・サーモタイル張り、水栓金具・浴室収納ミラー付取付
金　　額	約 75 万円

4）瓦屋根葺き替え工事

□リフォーム施工例

Before	After

□リフォーム内容と金額

内　　容	既設屋根撤去、外壁撤去、屋根下地取付、外壁張り、屋根葺き替え、樋取付
金　　額	約 330 万円

５）台所（システムキッチン）

□リフォーム施工例

Before	After

□リフォーム内容と金額

内　　容	システムキッチン入替え
金　　額	約 80 万円

６）玄関工事

□リフォーム施工例

Before	After

□リフォーム内容と金額

内　　容	ドア入替、インターフォン設置
金　　額	約 20 万円

７）内装工事

□リフォーム施工例

Before	After

□リフォーム内容と金額

内　　　容	天井部分補修、壁紙張替、サッシ交換、床張替（桧ムク床材）
金　　　額	約 90 万円

４．個人住宅の賃貸流通促進に向けたDIY型賃貸借の実務の考え方

４．１． 資金調達及び改修の実施について

（１）基本的な考え方

個人住宅を良好な状態で賃貸するためには一定規模の改修が必要となることも多いが、個人家主にとってはその改修費用を独自に負担することは困難であり、空き家の有効活用を阻害する要因の一つとなっている。

このため、平成 26 年３月に作成した「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針」においては、借主負担ＤＩＹ型の賃貸借契約として、貸主が原則として修繕義務を負わない代わりに低廉な賃料とし、借主が自費で修繕や模様替え等を行い、当該箇所について退去時の原状回復義務を免除するという形態を提示したところである。

しかしながら、一般的に、借主が自らＤＩＹで実施できる範囲や、業者に発注する場合でも借主が負担できる額には限界があり、また、ＤＩＹに要する費用が高額となった場合の費用精算の考え方など、検討すべき課題がある。

特に、個人の借主が移住・住み替えを検討する際に必要となる中古住宅のＤＩＹを含む改修費用は、築年数の古い戸建住宅などにおいては高額となる場合があるため、貸主や借主が多様な資金調達方法の可能性を検討することが望ましい。また、このとき、金融機関・事業者・ＮＰＯ法人等の関係団体が連携して地域の実情に応じた資金調達方法について、貸主や借主を支援することが有効である。

このため、改修を実施する際の改修費用の調達方策及び分担方法等について、実際の事業を対象として調査を実施した。

事業の調査を進める中で、個人住宅を含む空き家及び空き室を活用した賃貸事業の実施において、空き家を有効活用して移住や住み替えを促進した事例や賃貸物件の稼働率向上の事例など地域毎に様々な資金調達により借主の改修意向を反映するＤＩＹ型の賃貸借の推進が確認され、その中には、不動産事業者が賃貸事業に関与することで、資金調達がスムーズに実施されている事例も見られるところである。こうした事例も含め、以下に資金調達及び改修の実施に関する取組み方策の考え方を整理する。

（２）改修費用の負担者に応じたスキーム

１）借主負担による改修実施

借主が資金を調達し改修工事を実施する方策については、下記の項目が挙げられる。

・借主の自己資金
・金融機関借入
・補助金の活用など

借主が賃貸物件のＤＩＹのために行う借入は一般的ではなく、金融商品は極めて少

ないものと考えられる。

借主が住宅兼事業用として、ＤＩＹを実施する場合には福岡県の事例番号②のように事業用改修のためとして金融機関より融資を受けられる場合もある。また、福岡県の事例番号③のように複数者が古民家改修のために寄付金として資金拠出し、古民家を利用する対価を得るという方策も見られる。

２）貸主負担による改修実施

貸主が資金を調達し、借主のＤＩＹ意向を反映した工事を実施する方策については、下記の項目が挙げられる。

・貸主の自己資金
・金融機関借入
・補助金の活用など

貸主のリフォーム借入は普及しつつあるものの、個人が住宅を取得する場合の金融商品と比べると選択肢が少ないものと考えられる。

３）事業者負担による改修実施

転貸借（サブリース）を実施する転貸人（事業者等）が資金を調達し、転借人（入居者）のＤＩＹ意向を反映した工事を実施する方策については、下記の項目が挙げられる。

・事業者の自己資金
・金融機関借入など

事業者が資金調達をする場合には、事業者が転貸する前提で原賃貸借（マスターリース）の借主（転貸人）の立場で改修工事を実施する方策と事業者が同様の前提で貸主に賃貸借期間に相当する賃料を一括前払いし、当該一括前払賃料を資金として貸主が改修工事を実施する方策がある。

(a)事業者が借主（転貸人）として改修工事を実施する場合

事業者が資金調達し、借主（転貸人）として工事発注のうえ転借人のＤＩＹ意向を反映する場合､貸主及び実際の居住者となる転借人は資金の準備が不要である一方で、事業者が転借人からの賃料で資金を回収するまでの期間について貸主は相場並みの賃料を取得できない。転借人は相場並みの賃料を支払うこととなるが、自身のＤＩＹ意向を反映した住宅に居住することができる。

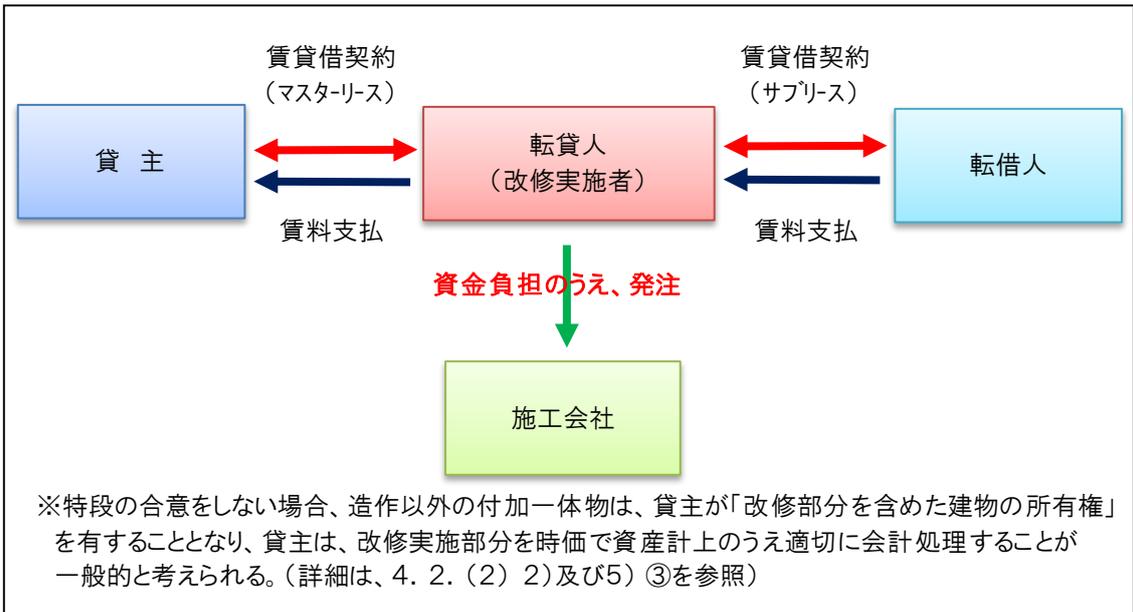



図 4-1．事業者が借主（転貸人）として改修工事を実施する場合のイメージ図

(b)事業者が貸主に一括して賃料を前払いし貸主が改修工事を実施する場合

事業者が資金調達し、貸主に賃貸借期間に相当する賃料を一括前払いし当該資金を活用して貸主が工事発注のうえ転借人のＤＩＹ意向を反映する場合も、貸主と転借人に対する効果は前段と同様である。

奈良県の事例番号⑤では、転貸人が転借人のＤＩＹ意向に対応する前提で、改修工事資金を一括前払賃料により負担し、貸主が改修工事を実施している。

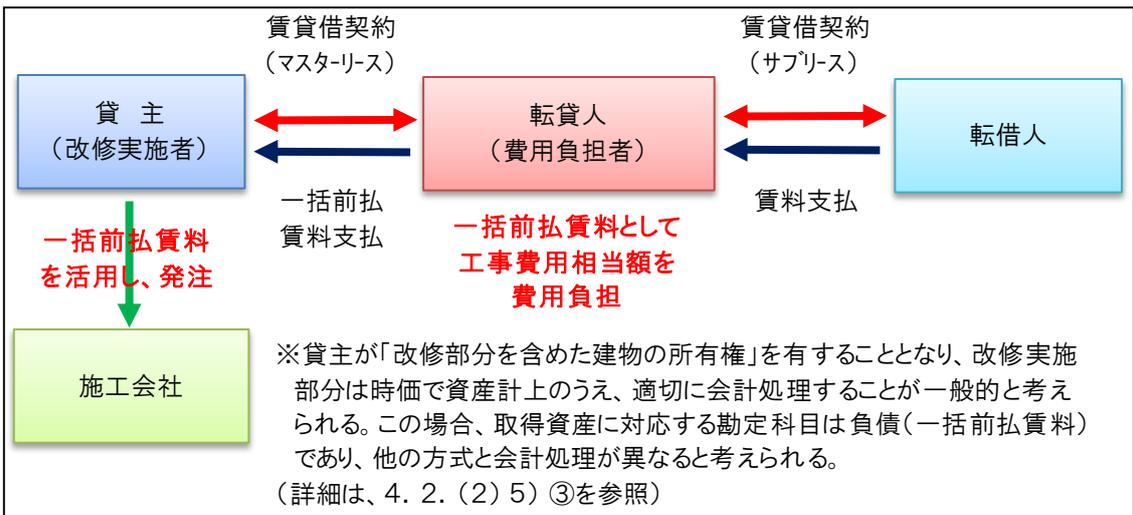



図 4-2．事業者が貸主に一括して賃料を前払いし貸主が改修工事を実施する場合のイメージ図

４）各当事者（貸主と借主, 貸主と事業者, 借主と事業者, 三者合同）負担による改修実施

各当事者が合同して、１）～３）の方策を組み合わせることなどにより、改修実施部分や資金力とリスク受容力に応じて改修のうえ借主のＤＩＹ意向を反映する方策が考えられる。

東京都豊島区の事例番号⑧のように三者が合同して改修資金を拠出し、貸主は回収期間の長期化リスク・事業者はサブリースリスク・転借人は費用の償還請求リスクを負い、それぞれでリスク分担する取組みがある。

【取組みのイメージ図】

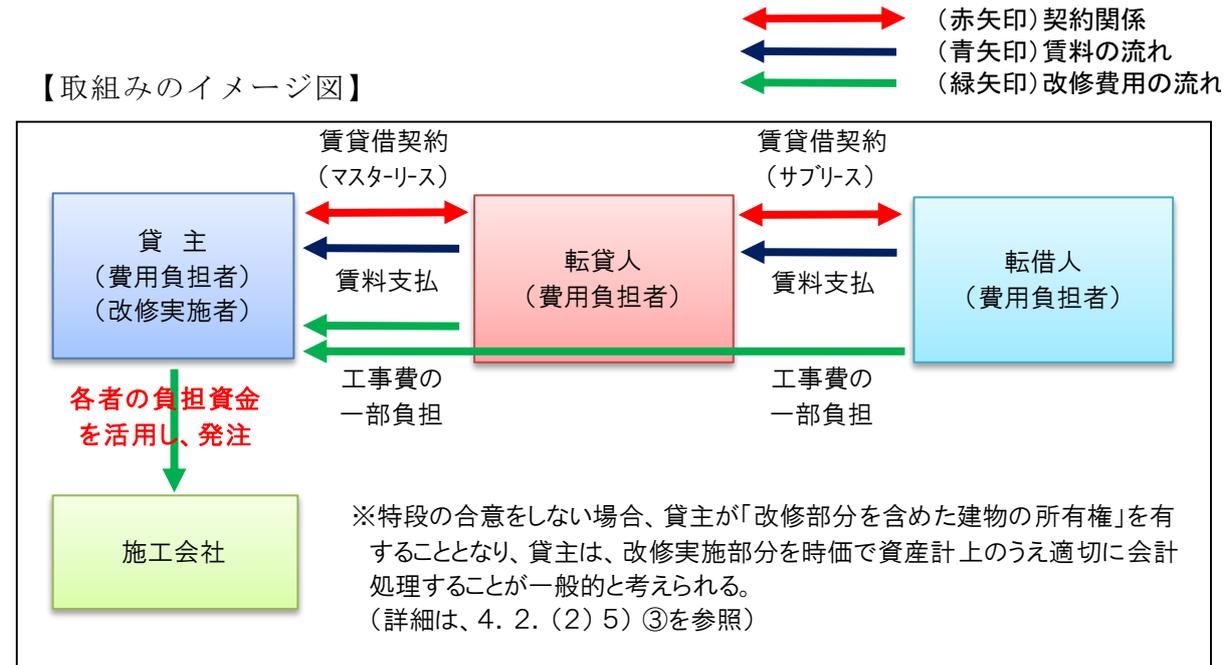



図 4-3. 各当事者負担による改修実施の場合のイメージ図

４．２．ＤＩＹ型賃貸借契約において必要と考えられる協議・合意内容及び留意すべき事項について

（１）基本的な考え方

個人住宅を良好な状態で賃貸するために当事者が資金調達のうえ一定規模の改修を実施し、借主の改修意向を反映するＤＩＹ型の賃貸借が推進されているが、平成 26 年 3 月策定の「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針」に記載の原状回復並びに費用償還請求及び造作買取請求に関し、資金拠出者・工事発注者・ＤＩＹ実施部分の所有者の別により賃貸借契約における協議・合意の考え方について解決すべき課題がある。中でも、貸主が資金負担し、借主のＤＩＹ意向を反映して工事発注を行う場合は、原状回復並びに費用償還請求及び造作買取請求等に関し、貸主が改修を行う一般的な賃貸借と同様の考え方により対応できる一方で、貸主以外の借主（不動産事業者等や入居者）が資金負担する場合は、貸主が資金を負担する場合と異なり、契約時の協議・合意事項や留意事項の考え方を整理する必要がある。また、実務を推進するうえで契約時の合意と異なる想定外事項の発生についても適切に対応することが必要と考えられる。

このため、賃貸借契約における改修部分の取扱い方法等の課題や解決策について、実際の事業を対象として調査を実施し、個人住宅の賃貸化を容易に実施できるよう実務に則した協議及び合意に寄与する考え方を整理した。

ＤＩＹ型の賃貸借契約の場合、通常の賃貸借契約と異なり、貸主も借主もＤＩＹ型賃貸借事業に共同で参画するという精神を共有のうえ、契約時に当事者（特に借主）がリスクを認識できるための、貸主または関与事業者による適切な情報提供と説明実施が必要である。十分な理解による合意が将来のトラブルの可能性を低減させることにつながるものと考えられる。

また、ＤＩＹ型賃貸借契約により物件を賃貸する場合においては、空き家を有効活用して移住や住み替えを促進する場合や賃貸物件の稼働率向上に寄与する場合など、取組む地域や物件種別により具体の課題が異なることが想定され、法律上若しくは税務会計上の観点からの専門知識も必要と考えられることから、それぞれの案件の状況に応じて、各種専門家を含めた関係団体・事業者が連携して、ＤＩＹ型賃貸借の実施に係る協議及び合意を図ることが重要である。

（２）協議・合意内容及び契約書における工夫

１）ＤＩＹ実施部分について

実質的な費用負担者及び発注者がいずれの者であっても、一つの住宅資産として長く活用され、かつ、退去時にトラブルにならないようにしておくために、契約当事者は下記について確認しておくことが必要である。

・どのような工事内容を実施するのか（実施部分〈範囲〉・実施部材・実施色彩等）
・どのような工法で実施するのか
・工事実施者の明記
・工事実施後の施工確認

確認に際しては、図面等を添付のうえ協議し合意することがトラブル回避の観点から有効である。

ＤＩＹ実施部分（工事範囲）の合意や目安については、ＵＲ（独立行政法人都市再生機構）の「ＤＩＹ住宅の手引き」や「ＤＩＹ承諾申請書」、「ＤＩＹ承諾書」が先進事例として参考になる。

なお、居住前及び居住期間中の修繕義務を借主が負う旨の合意をした場合、借主が費用負担額（居住期間中の改修工事額も含む）を契約時に予測できるよう、当事者間で工事想定額の合意が形成されていることがトラブル回避の観点から望ましい。

○契約書事例（参考）

(a)一般社団法人移住・住みかえ支援機構　定期建物賃貸借契約書　抜粋

> 賃借人は、その具体的内容を機構に対して機構所定の書面により申告し、機構から書面による承諾を得た場合には、本条の定めに従い、本件建物の以下の部分を自らの費用において取替えまたは改修することができます。
> ①　畳、建具
> ②　壁紙、天井壁紙
> ③　流し台、システムキッチンで取り外しが可能なもの
> ④　その他、機構と賃借人の間において別途合意したもの

(b)独立行政法人都市再生機構　ＤＩＹ承諾申請書及び誓約事項　抜粋

□借主から貸主である都市再生機構への申請誓約書面

> （DIYの内容、施工方法・使用資材等を記載のうえ）DIYを記載の通り行いたいため、設計図面及び製品カタログ等を添付し、申請します。
> （誓約事項）

機構が定める「DIY住宅の手引き」及び「DIY工作基準」を遵守して、近隣の居住者等に迷惑をかけないように留意してDIYを施工すること。また、残置が認められた設備機器を設置したときは、その取扱説明書の写しを提出すること。
DIYの施工に際して、第三者に損害を与えないように十分留意し、万一損害を与えたときは、私の責任において問題の解決にあたること。

２）ＤＩＹ実施部分の所有権の帰属について

内装、造作や諸設備のない状態である、いわゆるスケルトンの状態で賃貸することが一般的な事務所賃貸の場合と異なり、（スケルトン賃貸が一般的ではない）住宅賃貸の場合は設備機器や建具など各住宅により原状に差異があるため、借主が設置した物の所有権が貸主と借主のどちらに帰属するのか、また借主所有物については退去時にどのように取り扱うか（特に造作以外の付加一体物で借主所有と合意したＤＩＹ実施部分）について明確に合意することが望ましい。これは、ＤＩＹ実施部分についてどちらに所有権が帰属し、どちらが諸費用を負担するか等についての将来のトラブルを回避するためである。

なお、法律上、一般的には建物と分離することが物理的または経済的に困難である附属設備の所有権については、独立性の有無・取り外しの可否が判断材料になるが、民法第 242 条に基づき、一般的に完全一体物は建物所有者に帰属、それ以外の物はケースバイケースと考えられている。ただし、事前に所有権の帰属について合意していた場合は当該合意が優先されるものとなるため、所有権の帰属について明確に合意している事例もある。このため、例えば、借主が資金負担し工事したＤＩＹ実施部分について借主に所有権が帰属するものとすることは可能である。なお、借主が設置した建具や畳など取り外し可能な物は造作であり、借主の所有物である。

○契約書事例（参考）

(a)定期借家推進協議会　事業用　定期建物賃貸借契約約款　抜粋

賃借人が付加新設した内装造作諸設備に係る公租公課は宛名の名義のいかんにかかわらず乙の負担とする。

なお、契約書の案文例はないものの諸費用の負担だけでなく、所有権の帰属について明文化することが望ましい。

（参考）住宅以外の賃貸に関する借主工事の取扱いについて

事務所賃貸の場合、原状という考え方は明確であり（スケルトンの状態で貸し出すことが一般的であり、かつ、借主による工事実施可能箇所の協議を含め原状確認を実

施するため）、付加した物は全て借主の所有物として原状回復義務の対象とし、借主が費用償還請求権と造作買取請求権を放棄することが一般的である（所有物の残置は認めない）。

借主が設置したＬＥＤ照明のように、継続して建物資産になり得るような物についても、瑕疵担保責任や工作物責任に鑑み（残置された物であったとしてもその物に瑕疵があった場合、次の借主に対しては貸主が責任を負う）、（コンプライアンス上）原状回復義務の対象とすることが一般的であると考えられるが、当該ＬＥＤ照明をそのまま残してその後も活用すると仮定した場合、退去時に原状回復義務の免除とＬＥＤ照明部分の所有権放棄について合意するものと考えられる。

商業施設（店舗）賃貸の場合で、前賃借人の造作・設備等を撤去していない状態を所与として賃貸する場合、造作・設備等を撤去していない状態を原状として原状回復義務の対象とする考え方もある。

３）原状回復義務について

借主負担によるＤＩＹ実施の場合、貸主は当初の改修費用を負担せずにすむため、費用負担をした借主に対して、ＤＩＹ実施部分の原状回復義務を免除することが一般的と考えられるが、設定賃料や契約期間、工事内容等により当事者間の協議・合意内容には様々なケースが考えられる。

借主負担によるＤＩＹ実施部分について、借主の原状回復義務を当然免除とするか、退去時の確認を要するものとして義務はありとしたうえで退去時に貸主が免除と認めるとするかについて、当事者間で協議・合意することが望ましい。

(a)借主の原状回復義務を免除する場合

貸主は、借主によるＤＩＹ実施部分について、借主の原状回復義務が免除されることを基調として考え、借主に元に戻すように要求できないことを念頭に協議・合意のうえ契約することがトラブル回避の観点から有効である。

(b)借主が原状回復義務を負うこととするが、退去時に貸主が認めた場合には免除することとする場合

借主負担によるＤＩＹを認めておきながら、ＤＩＹ実施部分について、ＤＩＹ工事以前の状態への原状回復義務を借主に負わせることは経済合理性から望ましくないため、ＤＩＹ実施部分について原状回復義務ありとした場合は、借主が回復義務を負う「原状」の内容について、例えばＤＩＹ工事施工後の状態とし、経年劣化や通常の使用による損耗以外の損耗・毀損のみを原状回復義務の対象とする等、当事者間で明確にすることがトラブル回避の観点から有効である。

なお、この場合、ＤＩＹ工事実施前後の状況を写真に撮影しておくことは、施工確認になるとともに、退去時に原状回復の必要性を判断する際の確認材料にもなることから有効であると考えられる。

○契約書事例（参考）

(a)独立行政法人都市再生機構　ＤＩＹ承諾申請書の誓約事項　抜粋

（誓約事項）

・ 私の設置したDIYに係る造作及び工作物（以下「造作物等」という。）について、機構が請求したときは、直ちに私の負担で撤去し、原状回復し、又はその費用を負担すること。
・ 私の設置した造作物等について、居住中に修理又は取替えが必要になったときは、使用貸借契約及び賃貸借契約の定めに関わらず、私の負担でこの修理又は取替えを行うこと。
・ 私の設置した造作物等について、住宅を明け渡すときは、原状回復を要するものを除いてこれを残置し、この造作物等の汚破損があるときは、その補修費用を私が負担すること。また、原状回復を要するとされたものについては、住宅を明け渡すときに私の負担で原状回復し、又はその費用を負担すること。
・ 住宅を明け渡すときに私の設置した造作物等を残置せずに撤去する場合は、当該部分について私の負担で原状回復し、又はその費用を負担すること。

(b)和歌山県　定期賃貸借田舎暮らし住宅標準契約書

乙は、本契約が終了する日までに、本物件を明け渡さなくてはならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙が、あらかじめ甲の承諾を得て行った本物件の増築、改築、改造若しくは模様替または本物件の敷地内における工作物の設置については原状回復を要しない。

４）費用償還請求権及び造作買取請求権について

借主負担によるＤＩＹ実施の場合、費用負担をした借主は自分の好みの設備設定や模様替えをすることができ、また費用を負担する分、賃料を相場よりも低減する合意をすることが想定されることから、借主は貸主に対して費用償還請求権や造作買取請求権を放棄することが一般的と考えられるが、設定賃料や契約期間、工事内容等により、当事者間の協議・合意内容には様々なケースが考えられる。

借主負担によるＤＩＹ実施部分について、退去時に借主が費用償還請求権及び造作買取請求権を当然放棄とするか、または貸主が費用の精算をするかについて、当事者

間で協議・合意することが望ましい。また、契約期間の満了により、ＤＩＹ工事に係る借主負担額と、その負担額を考慮した賃料減額分の総額が相殺できることを前提として、退去時の費用償還請求権等を放棄するものとしていた場合、中途解約の場合にはＤＩＹ費用の精算を行うものとすることも考えられるため、契約期間満了前の中途解約の場合において、ＤＩＹ費用の精算を行うこととするか、または、中途解約の場合でも費用償還請求権等を放棄とするか、明確に合意することが望ましい。

(a)借主が費用償還請求権等を放棄する場合

借主は、自身の負担によるＤＩＹ実施部分について、退去時（契約満了時あるいは中途解約時）に貸主に対して費用の償還を請求できないことを念頭に協議・合意のうえ、費用償還請求権及び造作買取請求権を放棄すること、借主の所有物として合意した部分については退去時に所有権を放棄することを基調として考え、契約することがトラブル回避の観点から有効である。

また、借主（入居者）の費用負担について、退去時に費用の償還を請求できないことを念頭に、個人として負担できる額かどうかを考慮して設定することが、トラブル回避の観点から有効である。

なお、借主が費用償還請求権等の放棄について合意した場合でも、中途解約等の想定外事項が生じた際に、合意とは異なる協議を求められることも考えられる。これに関しては、双方の事前の協議と合意が重要と考えられ、貸主は、借主に対して費用は精算されないということについて、十分に説明を行ったうえで合意を形成することがトラブルを回避するために有効である。一方、借主は、中途解約等の想定外事項が生じた場合のリスクを十分に理解して契約することが必要である。

(b)借主が費用償還請求権等を放棄せず、退去時に費用の精算等をすることとする場合

貸主が借主に対して、借主負担によるＤＩＹ実施部分に関し、設置した設備等について個別に償却期間と残存価値を設定することにより、設置物に大きな損壊などがない前提で、退去時（契約満了時あるいは中途解約時）の残存価値の精算をすることを協議・合意のうえ、表やグラフ等を活用し、いつ退去すると残存価値がどのくらいあるのか等の精算事項について合意し、契約することがトラブル回避の観点から有効である。

○契約書事例（参考）

(a)独立行政法人都市再生機構　ＤＩＹ承諾申請書の誓約事項　抜粋

（誓約事項）
私の設置した造作物等について、その買取請求権及び有益費償還請求権を放棄すること。

(b)和歌山県　定期賃貸借田舎暮らし住宅標準契約書

乙は、本物件の明け渡しに際し、移転料、立退料等の請求並びに乙の付加した造作物その他について甲に買い取りを請求することはできない。

(c)一般社団法人移住・住みかえ支援機構　定期建物賃貸借契約書　抜粋

・　賃貸借契約の終了又は解除により賃借人が本物件を明渡す場合、賃借人は理由の如何にかかわらず立退料、移転費その他名目の如何を問わず、機構に対し一切の金銭上の請求をすることができません。
・　賃借人は本件建物に関する造作買取請求権を予め放棄します。

(d)大阪不動産コンサルティング事業協同組合　サブリース原賃貸借契約書　抜粋

乙は、本物件の明け渡しに際し、その事由、名目の如何に拘わらず、建物、諸造作、設備等について支出した諸費用の償還又は移転用、立退料、権利金等一切の請求をしない。また、建物内に乙又は転借人の費用をもって設置した諸造作、設備等の買取りを甲に請求しない。

(e)一般社団法人移住・住みかえ支援機構　定期建物賃貸借契約書　抜粋

造作買取請求権の予めの放棄にかかわらず、賃借人が機構の規定に基づいて改修工事を行った場合において、改修工事から3年間を経ない時点において、本契約がある一定の事由により終了した場合、機構は、機構所定の方式で計算した当該造作の想定価値を補償するものとします。

５）その他の留意事項について

①一括前払賃料方式における中途解約時の精算事項の設定について

４．１．（２）３）（ｂ）に示したように賃料を一括前払いしている場合には、中途解約時に賃料の精算が必要であり、精算の方法や金額について合意することが必要であると考えられる。

○契約書事例（参考）

(a)一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会　定期借家設定契約書（案）　抜粋

本件借家権の存続期間の満了前に本契約を解除する場合において、甲は、前払賃料のうち契約期間の残余の期間に充当されるべき前払賃料の月額換算額の合計額を、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員は日割り計算によるものとし、利息は付さないものとする。

②保険の設定について

住宅に関する保険については、一般的には、所有者のみが火災保険や地震保険の被保険者になり得るため、借主の設置したＤＩＹ実施部分の所有権が貸主・借主のどちらに帰属するかについての合意に基づき、貸主所有とした場合は、借主は貸主の保険請求権に質権を設定するか否かの協議が望ましく、借主所有とした場合は、借主は契約主体として設置所有物に家財保険等を設定することが考えられる。

○契約書事例（参考）

(a)　大阪不動産コンサルティング事業協同組合　サブリース原賃貸借契約書　抜粋

一括前払賃料のうち、賃貸借期間の未経過期間に相当する乙の債権を保全するため、乙は、一括前払賃料の支払いと同時に、本物件の火災保険に対して質権を設定するものとし、甲はこれを異義なく承諾する。ただし、乙の権利設定に要する費用は、乙の負担とする。

③留意すべき税務会計処理について

所有者以外の借主（「一般借主」や「サブリース前提の不動産事業者」）が改修費を負担し、工事発注（実施）主体となることにより留意すべき税務会計処理があり、当事者は下記について専門家への十分な確認が必要である。

(a)ＤＩＹ実施部分の所有権が建物所有者に帰属する場合

ＤＩＹ実施部分が資本的支出として資産化されるか、修繕費として費用化されるかについては、工事内容・工事金額等により判断が分かれるものと考えられるため、専門家への確認が必要である。

資産化された場合は、原則として、貸主はＤＩＹ実施部分（付加一体物）を時価で資産計上のうえ適切に会計処理することが一般的と考えられ、また計上されたＤＩＹ実施部分は資産として会計処理された後、減価償却の対象になると考えられる。なお、少額の場合は即時の償却が認められる場合もあり、この点についても専門家への確認が必要である。

(b) ＤＩＹ実施部分の所有権が借主に帰属する場合

退去時に借主が所有権を放棄することとしている場合は、所有権放棄時に貸主が時価で資産計上のうえ、償却を実施することになると考えられる（個人借主には減価償却という概念はないが、転貸人として事業者が関与している場合で事業者がＤＩＹ実施部分の所有者である場合は、事業者が減価償却を実施することとなる）。

(c) 事業者等による一括前払賃料方式に基づくサブリース形態の場合

（貸主が前払賃料を改修費用に充当し工事発注する主体となるため､所有権は貸主に帰属）

ＤＩＹ実施部分が資本的支出として資産化されると判断される場合、ＤＩＹ実施部分は資産として会計処理することが一般的と考えられ、また、減価償却の対象になると考えられるが、賃料の前払金を改修費用に充当するため、資産に対応する勘定科目は前受収益（負債）となる。このため、改修実施時に利益計上する必要がなく、他の方式（借主や転貸人の資金調達による改修実施等）と会計処理が異なるものと考えられる。なお、一括前払賃料は、一時金として課税されないため、資金の目減りを防ぐことができる。ただし、中途解約の場合、貸主は借主に対し、賃料の精算が必要になると考えられるため、留意が必要である。

４．３．ＤＩＹ型賃貸借を推進するうえで有効と考えられる取組みの例について

（１）基本的な考え方

個人住宅の賃貸流通を促進するうえで、通常の賃貸借とは異なるＤＩＹ型賃貸借を実施するためには、空き家を含めた個人住宅について借主が自らＤＩＹを実施するほかに貸主や事業者が借主のＤＩＹ意向を反映した工事を実施することも考えられる。借主ＤＩＹの実施や借主のＤＩＹ意向の反映については、都市部における賃貸住宅や地方部における空き家などにおいて積極的に取り組んでいる事業者や地域・団体が見られるものの、賃貸市場における大きな取引形態となっているとは言い難い状況である。

ＤＩＹ型賃貸借を推進する上で有効と考えられる取組みは地域により様々なものが考えられるが、資金調達及び改修の実施に関する考え方（４．１．）及びＤＩＹ型賃貸借における協議・合意内容及び留意すべき事項に関する考え方（４．２．）を踏まえると、以下のような取組みがＤＩＹ型賃貸借の推進に有効な取組みの例として考えられる。

（２）考えられる取組みの例について

１）不動産事業者が借主（転貸人）となる場合

不動産事業者の関与が経済的観点から困難でない場合、事業者がサブリース方式で入居者に転貸することとし、事業者が資金調達して貸主へ一括前払賃料として支払った資金をもとに、借主の意向を踏まえた改修を行う方法が考えられる。（イメージ図は、４．１．（２）３）(b)を参照）

この方式の場合、以下のようなメリットが考えられる。

①建物所有者（貸主）が資金調達をすることなく発注主体になることにより、ＤＩＹ実施部分の所有権が貸主となるため、保険や減価償却などの会計税務の対応については、一般的な賃貸借で貸主が改修をする場合と同じように実施できる。また、貸主の発注による工事のため、費用償還請求権や造作買取請求権についてトラブルが生じる可能性が少ない。なお、転貸人の原状回復義務については、資金拠出者が転貸人であることに鑑み、原状を明確にし免除することを基調に合意することが望ましい。

②事業者が工事コストの適正な管理や入居者ＤＩＹ意向の反映の調整を行うことができ、また貸主に対して、貸主の賃貸行為に伴う工作物責任や瑕疵担保責任リスクを十分に認識してもらうためのアドバイスの実施もできるなど、事業者が関与することにより円滑な賃貸流通の促進が可能になるものと考えられる。

③転借人（入居者）が改修費用を負担しないため、中途解約による改修費用の精算や費用償還請求権等の放棄に関する入居者とのトラブルを回避できる。

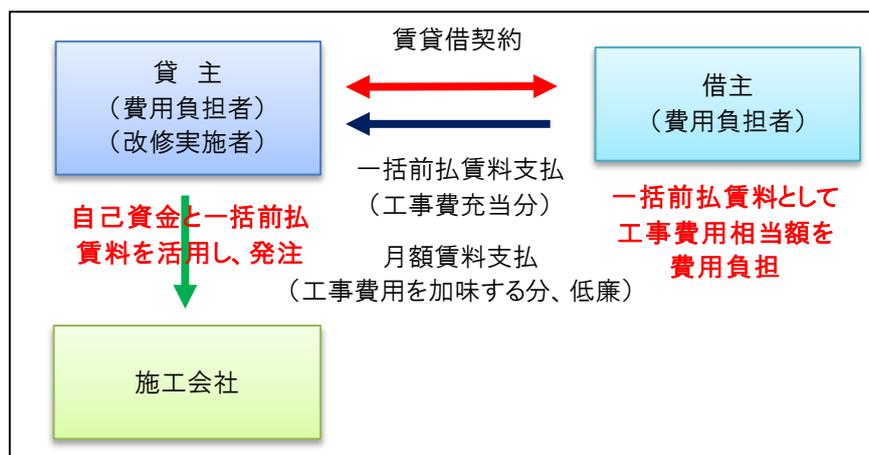
なお、マスターリース契約を中途解約することとなった場合、貸主は未経過賃料分の精算が必要であると考えられるので、その点について留意が必要である。

２）不動産事業者が借主（転貸人）とならない場合

不動産事業者のサブリースによる関与が見込めない場合、借主及び貸主が単独で費用負担することも考えられるが、改修費用が高額となることが見込まれる場合には、貸主及び借主双方で初期費用を分担する方法が考えられる。双方に費用負担が発生するが、貸主としては空き家を有効活用してもらうことができ、借主としては良質な戸建て住宅をある程度自由にＤＩＹして居住できることから、双方にメリットがある。費用分担については、例えば、建物の根幹部分は貸主負担とし、外装や内装及び設備部分は借主負担などと整理して分担することが考えられる。

この場合、借主の費用負担分を一括前払賃料として貸主に支払い、貸主がまとめて借主のＤＩＹ意向を踏まえた改修工事を発注することとすれば、ＤＩＹ実施部分の所有権は貸主となり、保険や会計税務対応、費用償還請求権等については、１）①と同様のメリットが期待できる。（この場合、毎月の賃料については、借主の費用負担を勘案して相場より減額することが想定される。）

ただし、中途解約することとなった場合には、貸主は未経過賃料分の精算が必要となるため、留意が必要である。

サブリース方式ではない（事業者の直接的関与がない）場合であっても、工事費用の妥当性や工事費用の増減に関する調整は、専門家を経由せず当事者間のみで実施することは困難な場合がある。また、定期借家に関する契約方式、解約通知についての説明や、想定外事項についての事前合意のアドバイスなど、各種専門家が調整する方が望ましい事項も多いことから、円滑な賃貸流通の促進のためには不動産や建築関係の事業者をはじめとした専門家による積極的なサポートが望まれるところである。ＤＩＹ型賃貸借を当事者による共同事業として捉え、十分な合意形成を図り、また、後日のトラブル回避を図るため、各種専門家を含めた関係団体・事業者による積極的な支援体制構築が望まれる。

【貸主と借主で初期費用を分担する方式のイメージ図】

（３）上記以外に考えられる取組みについて

サブリース方式の有無に関わらず、借主（事業者または入居者）が資金調達を実施し、改修工事部分の所有権を資金負担者（事業者または入居者）が持つものとして合意し、改修を実施する方式が考えられる。

この場合は、資金調達を実施した事業者または入居者が、ＤＩＹ実施部分の所有権を有するものとして、保険や減価償却などの会計税務の対応を行うこととなる。

なお、費用償還請求権や造作買取請求権については、借主（事業者または入居者）の発注による工事であるため取扱いを明確にすることがトラブル回避の観点から望ましい。また、借主（事業者または入居者）の原状回復義務については、資金拠出者が借主（事業者または入居者）であることに鑑み、原状を明確にし、免除することを基調に合意することが望ましい。

なお、資金負担者である借主（事業者または入居者）が退去時にＤＩＹ実施部分の所有権を放棄する合意をしていた場合で、ＤＩＹ実施部分の簿価が残存している場合は、貸主はＤＩＹ実施部分について資産計上のうえ適切に会計処理することが一般的と考えられる。

また、事業者または入居者が資金負担者となりＤＩＹ実施部分の所有者となる場合、躯体など建物の根幹部分についてはＤＩＹ実施の対象外とし、建物の根幹部分については貸主が資金負担のうえ所有権の主体となることが望ましい。

５．スキームに対する意向の把握

５．１．ＷＥＢ調査の目的と概要

（１）空き家所有者向け調査

ＤＩＹ型賃貸借に関するスキームに対しての空き家所有者の意向を把握するために、インターネットWEBアンケート調査を実施した。

実施時期	平成27年2月9日（月）～20日（金）
調査方法	インターネットWEBアンケート調査
調査対象（サンプル抽出方法）	・ WEBモニター登録者 ・ 全国を７エリアに分けて回収 ・ 常時空き家となっている住宅（帰省等で年に何回か利用するのみの住宅も含む）を所有している者
回収数	700

【エリア分類について】

①北海道・東北：北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
②関東・甲信越：茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、山梨県、長野県
③首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
④東海・北陸：富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
⑤近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
⑥中国・四国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県
⑦九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

（２）民間賃貸住宅のオーナー向けアンケート調査

ＤＩＹ型賃貸借に関するスキームに対しての民間賃貸住宅のオーナーの意向を把握するために、インターネットWEBアンケート調査を実施した。

実施時期	平成27年2月9日（月）～20日（金）
調査方法	インターネットWEBアンケート調査
調査対象（サンプル抽出方法）	・ WEBモニター登録者 ・ 全国を７エリアに分けて回収 ・ 空き室となっている民間賃貸住宅を所有している者
回収数	643

※エリアについては（１）と同じである

５．２．ＷＥＢ調査結果

（１）空き家所有者

現在住んでいる住宅以外に「常時空き家となっている住宅（帰省等で年に何回か利用するのみの住宅も含む）」を持っている者を対象にアンケート調査を実施した。なお、サンプルを回収するにあたり、空き家となっている住宅の所在地をベースに全国７エリアに分けて、各 100 サンプル（合計 700 サンプル）の回収を行った。

１）空き家の状況

現在住んでいる住宅と空き家の位置関係をみると、他県に空き家がある者が 34.7%となっている。

地域別にみると、「同じ市町村内」と答えた割合が最も高いのは「東海・北陸」の 54.0%であり、「中国・四国」の 43.0%が続いている。逆に最も低いのは「九州・沖縄」の 34.0%であり、最も高い「東海・北陸」との差は 20.0 ポイントとなっている。

同様に、「他県」と答えた割合が最も高いのは「九州・沖縄」の 43.0%であり、「関東・甲信越」の 40.0%が続いている。逆に最も低いのは「東海・北陸」の 22.0%であり、その差は 21.0 ポイントとなっている。

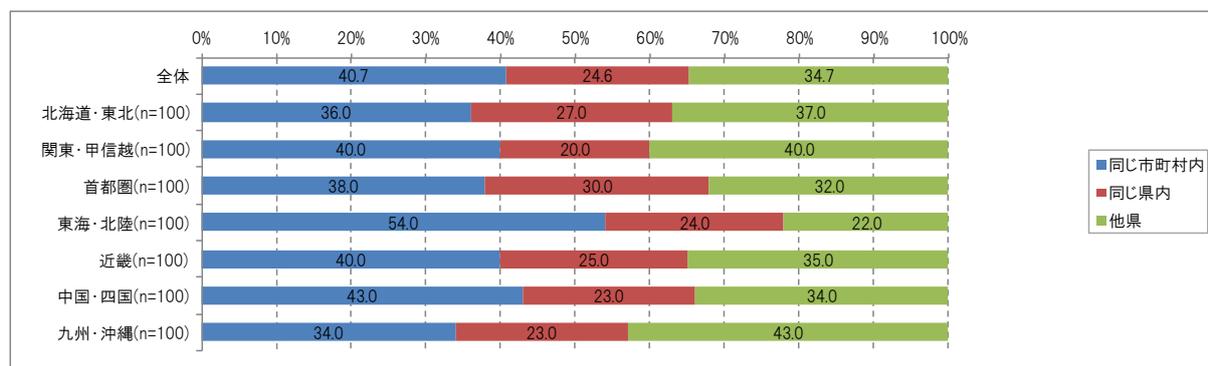



図 5-1 現在住んでいる住宅と空き家の位置関係

空き家の立地環境をみると、「市街地（駅徒歩圏内）」が 37.3%で最も多く、「市街地周辺（駅徒歩圏外）」と併せると 53.0%となっている。

地域別にみると、「市街地（駅徒歩圏内）」と「市街地周辺（駅徒歩圏外）」を併せた割合が 50%を超えているのは「首都圏（79.0%）」、「東海・北陸（66.0%）」、「近畿（63.0%）」の３地域となっている。

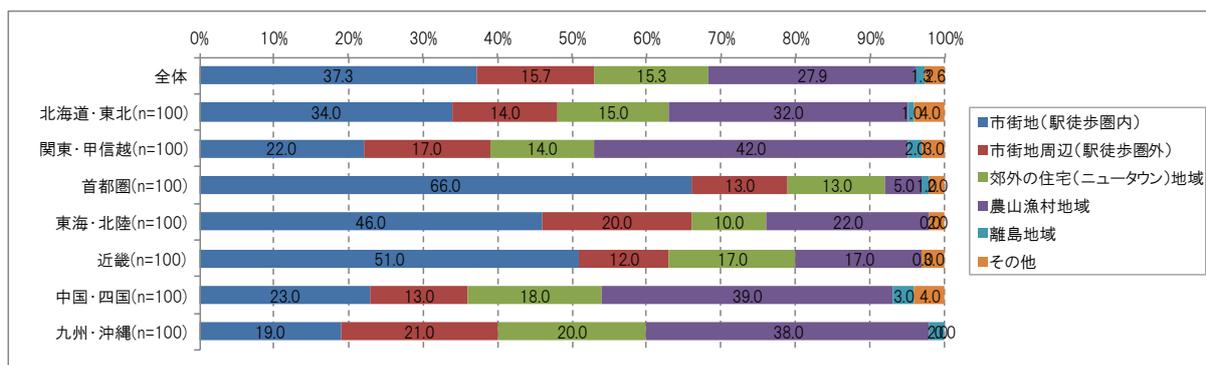



図 5-2 空き家の立地環境

空き家となっている住宅の築年数は「31 年以上」が 56.6%で最も高く、「21 年～30 年未満」を併せると全体の 70.0%を占めている。逆に、築年数が 10 年以内の比較的新しい住宅も 14.7%となっている。

地域別にみると、どの地域も「31 年以上」と答えた割合が最も高いが、特に高くなっているのは「中国・四国」の 74.0%であり、最も低い「北海道・東北（48.0%）」と比較すると 26.0 ポイントの差がある。

また「５年以内」についてみると、「北海道・東北」が 15.0%で最も高く、「九州・沖縄」が 10.0%で続いている。逆に割合が低いのは「中国・四国（2.0%）」と「東海・北陸（3.0%）」となっている。

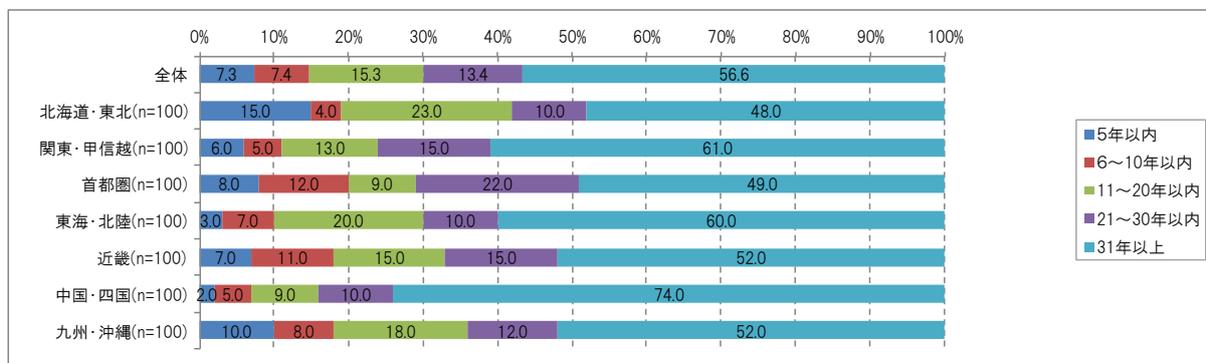



図 5-3 空き家となっている住宅の築年数

空き家となっている期間をみると、「５年以上」が 51.4%で最も多く、「３年～５年未満」を併せると全体の 66.0%を占めている。一般的に、空き家となっている期間が長いと建物の損耗も進むことから、長期間空き家となっている個人用戸建住宅を活用するためには、修繕等を行う必要がある。逆に、空き家となっている期間が「半年未満」は 5.3%であった。

地域別にみると、首都圏を除いて「５年以上」の割合が高いが、特に「関東・甲信越（63.0%）」と「中国・四国（61.0%）」は 60%以上となっている。

逆に、「首都圏（8.0%）」、「東海・北陸（8.0%）」、「近畿（7.0%）」の「半

年未満」は全体平均である 5.3%よりも割合が高くなっている。

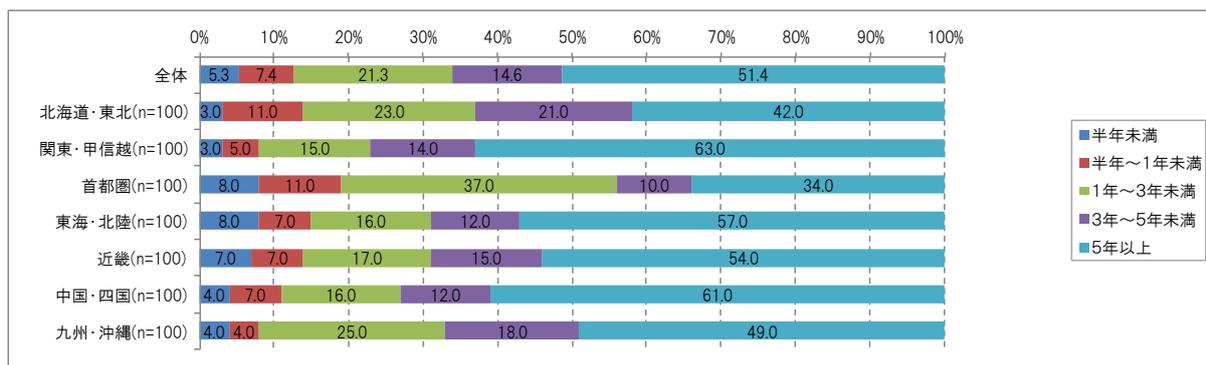



図 5-4 空き家となっている期間

空き家となっている住宅の延べ床面積をみると、「50 ㎡以上 100 ㎡未満」と「100 ㎡以上 150 ㎡未満」がそれぞれ 27.4%となっているが、「200 ㎡以上」も 19.1%となっている。

地域別にみると、延べ床面積が「100 ㎡未満」の住宅が占める割合が 40%以上となっている地域は「首都圏（47.0%）」と「近畿（47.0%）」であり、両地域とも「50 ㎡未満」の住宅が約 10%となっている。逆に延べ床面積が「150 ㎡以上」の住宅が占める割合が 40%以上となっている地域は「北海道・東北（46.0%）」、「関東・甲信越（41.0%）」、「東海・北陸（44.0%）」、「中国・四国（41.0%）」の 4 地域となっている。

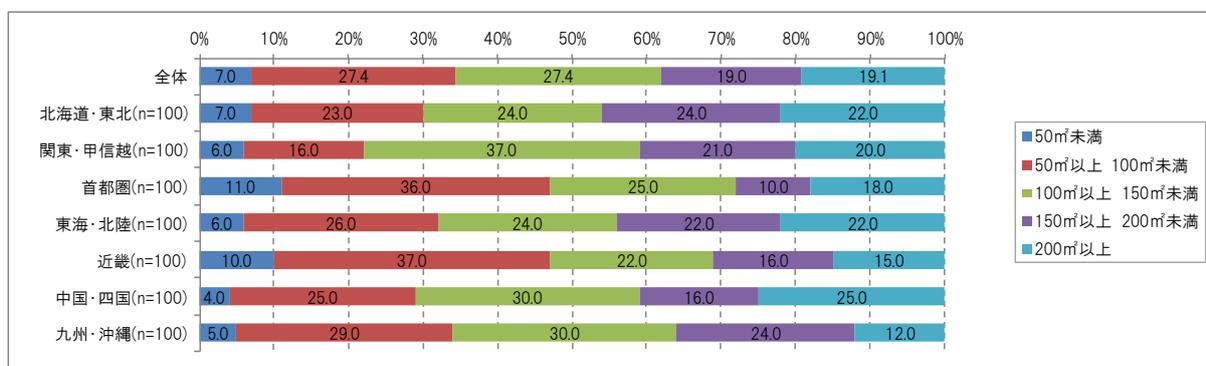



図 5-5 空き家となっている住宅の延べ床面積

2）空き家となっている住宅を賃貸することについて

現在空き家となっている住宅について、「現在、賃貸に出しているが、借り手がついていない」空き家所有者と「売却よりは賃貸に出してみたいと考えている」空き家所有者を対象に、「所有する空き家を賃貸する場合の設定賃料」について質問を行った（対象者 137 名）。

「借り手がつくのであれば、市場相場よりも多少賃料を下げてもよい」が 52.6%で最も多く、次いで「市場相場の賃料でなければ貸したくない」が 23.4%となっている。

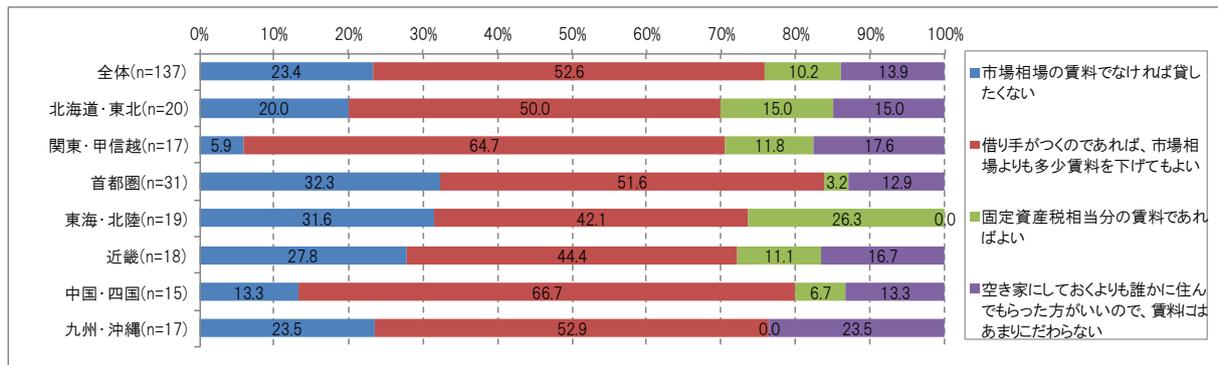



図 5-6 所有する空き家を賃貸する場合の設定賃料について

次に、現在空き家となっている住宅について、「売却も賃貸もしたくないと考えている」空き家所有者を対象に、「空き家となっている住宅を貸したいと思わない理由」について質問を行った（対象者 92 名、複数選択回答）。

その結果、「家財道具一式を搬出したり片づけたりすることが手間だから」が 53.3%で最も多く、次いで「相応のリフォームが必要であり、契約手続きも面倒そうだから」が 45.7%となった。

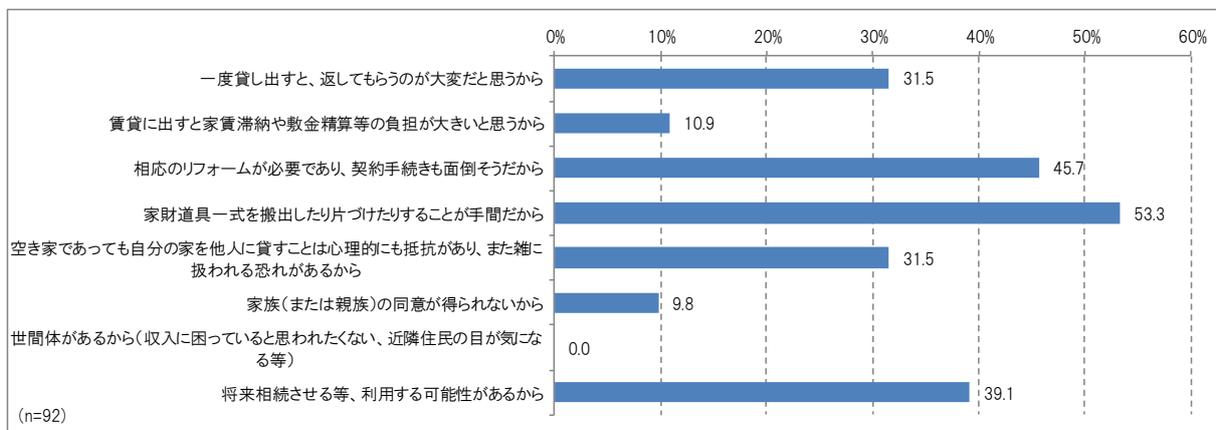



図 5-7 所有する空き家を賃貸したいと思わない理由について

「売却も賃貸もしたくないと考えている」空き家所有者と「今は特段何も考えていない」空き家所有者に対して、「どのような条件がそろえば賃貸してみようと思うか」について質問を行った（対象者 563 名、複数選択回答）。

その結果、「荷物などを保管する場所が確保できれば」が 36.2%で最も多く、次いで「貸し出す際や賃貸中の修繕費用を（借主や事業者など）誰かが負担してくれれば」が 33.6%となっている。

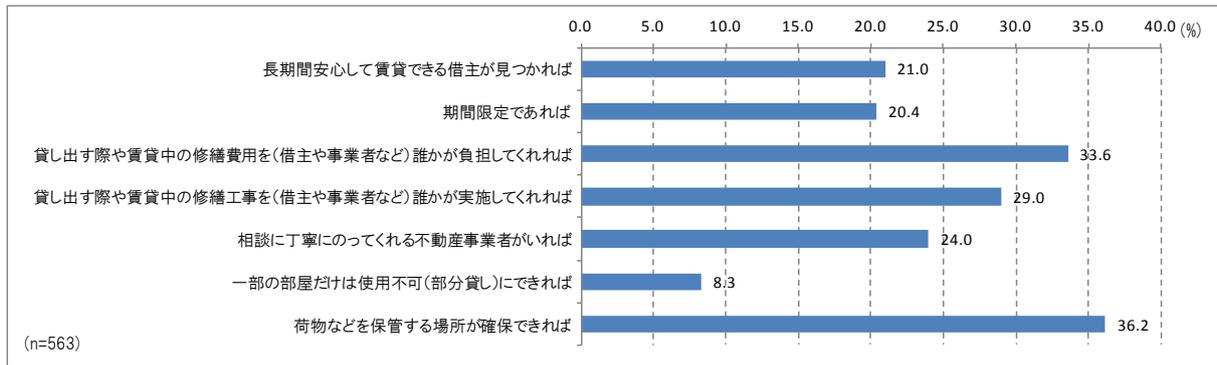



図 5-8 所有する空き家を賃貸するための条件

３）新たなスキームについて

①貸主が借主の意向を聞いて、貸主の費用負担で入居前及び入居中の修繕工事を行い、市場相場並の賃料を貰うスキームについて（スキーム①）

このスキームについて、「興味がある」と「やや興味がある」を併せると 37.7%となっている。

地域別にみると、「興味がある」と「やや興味がある」を併せた割合が最も高いのは「関東・甲信越」と「首都圏」の 47.0%であり、逆に「あまり興味がない」と「興味がない」を併せた割合が最も高いのは「中国・四国」で 44.0%となっている。

	興味がある	やや興味がある	どちらでもない	あまり興味がない	興味がない
全体(n=700)	13.7	24.0	23.7	15.9	22.7
北海道・東北(n=100)	10.0	23.0	27.0	19.0	21.0
関東・甲信越(n=100)	14.0	33.0	18.0	8.0	27.0
首都圏(n=100)	25.0	22.0	15.0	17.0	21.0
東海・北陸(n=100)	13.0	22.0	29.0	18.0	18.0
近畿(n=100)	15.0	21.0	22.0	15.0	27.0
中国・四国(n=100)	8.0	19.0	29.0	23.0	21.0
九州・沖縄(n=100)	11.0	28.0	26.0	11.0	24.0

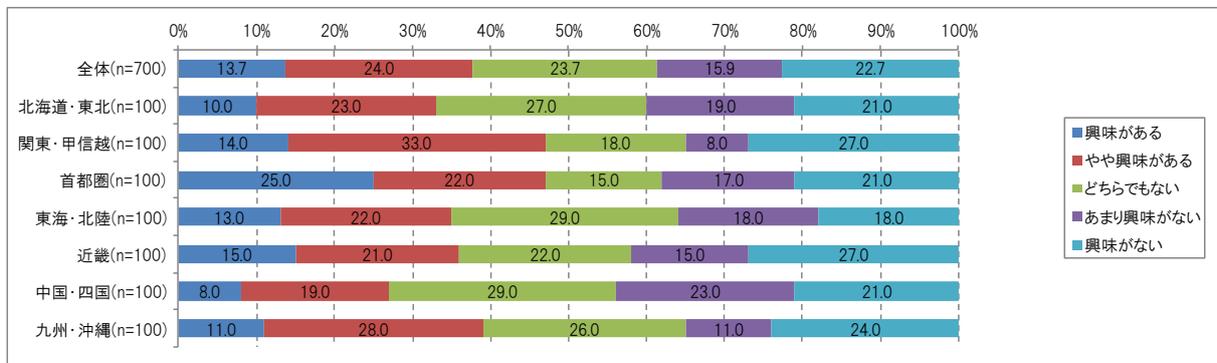



図 5-9 貸主が費用負担するスキーム

「興味がある」空き家所有者と「やや興味がある」空き家所有者に対して、その理由について質問を行った（対象者 264 名、複数選択回答）。

その結果、「借主が家を大事に使ってくれると思うから」が 37.9%で最も多く、次いで「借主との信頼関係が構築されると思うから」が 35.6%となっている。

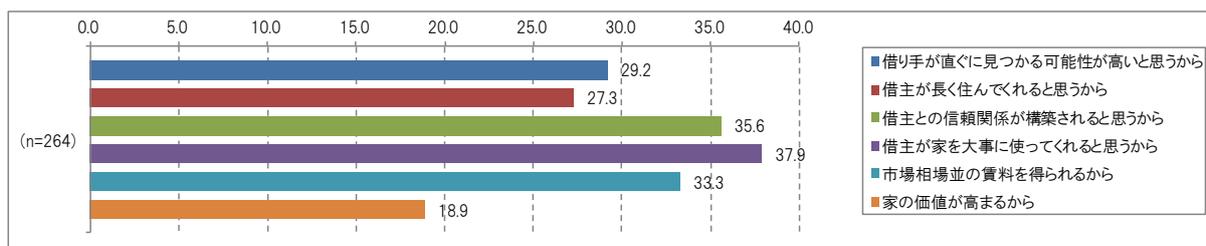



図 5-10 スキーム①に興味がある理由

「あまり興味がない」空き家所有者と「興味がない」空き家所有者に対して、その理由について質問を行った（対象者 436 名、複数選択回答）。

その結果、「そもそも賃貸に出したくないから」が 48.6%で最も多く、次いで「借主が現れるとは思えないから」が 30.0%となっている。

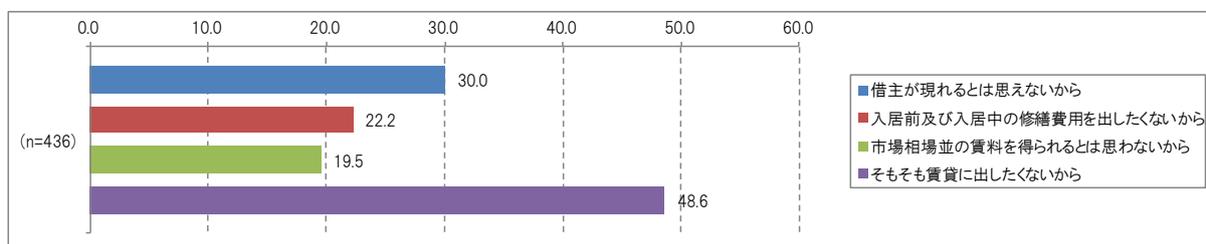



図 5-11 スキーム①に興味がない理由

②借主の意向を聞いて、貸主と借主の双方が費用負担して入居前及び入居中の修繕工事を行い、市場相場より若干低い賃料を貰うスキームについて（スキーム②）

このスキームについて、「興味がある」と「やや興味がある」を併せると 30.7%となっており、スキーム①と比較すると 7.0 ポイント減少している。

地域別にみると、「興味がある」と「やや興味がある」を併せた割合が最も高いのは「首都圏」の 40.0%であるが、スキーム①と比較すると 7.0 ポイント減少している。

逆に「あまり興味がない」と「興味がない」を併せた割合が最も高いのは「中国・四国」の 55.0%であり、スキーム①と比較すると 11.0 ポイント増加している。

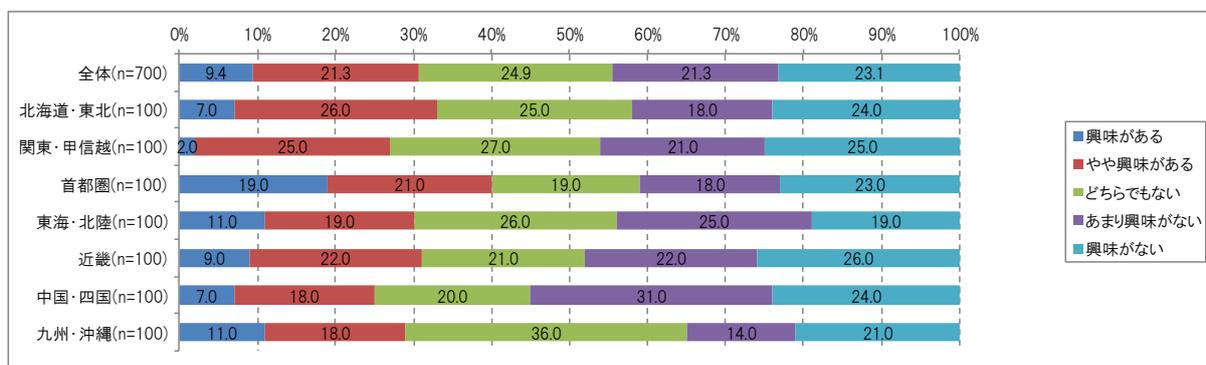



図 5-12 貸主と借主が費用負担するスキーム

「興味がある」空き家所有者と「やや興味がある」空き家所有者に対して、その理由について質問を行った（対象者 215 名、複数選択回答）。

その結果、「入居前及び入居中の修繕費用の負担が少し減るから」が 47.0%で最も多く、次いで「借主が長く住んでくれると思うから」が 32.1%となっている。

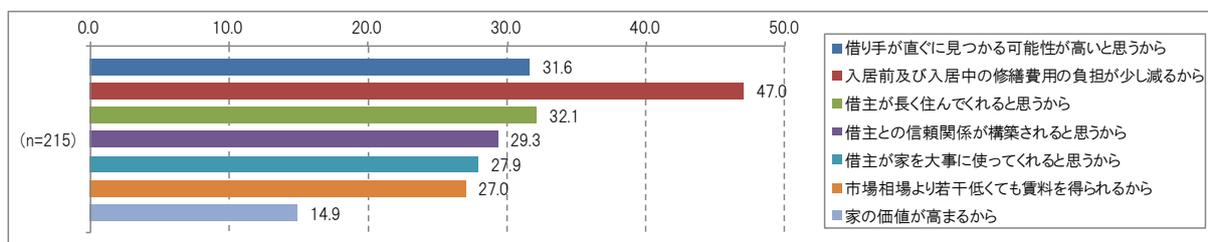



図 5-13 スキーム②に興味がある理由

「あまり興味がない」空き家所有者と「興味がない」空き家所有者に対して、その理由について質問を行った（対象者 485 名、複数選択回答）。

その結果、スキーム①同様「そもそも賃貸に出したくないから」が 41.9%で最も多く、次いで「精算のトラブルが起こる可能性があるから」が 26.8%となっている。スキーム①で２番目に多かった「借主が現れるとは思えないから」も 26.2%とその割合は高い。

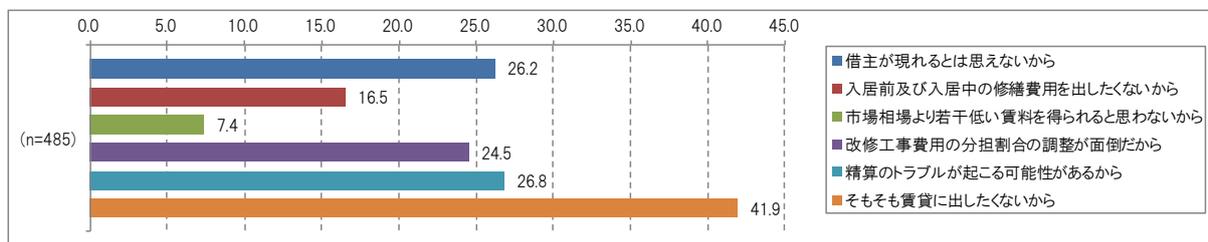



図 5-14 スキーム②に興味がない理由

③貸主は費用負担せず、借主の費用負担で入居前及び入居中の修繕工事を行い、市場相場よりは低い賃料を貰うスキームについて（スキーム③）

このスキームについて、「興味がある」と「やや興味がある」を併せると 34.0%となっており、スキーム①よりは 3.7 ポイント減少しているが、スキーム②よりは 3.3 ポイント増加している。

地域別にみると、「興味がある」と「やや興味がある」を併せた割合が最も高いのは「北海道・東北」の 40.0%であるが、スキーム①やスキーム②と比較すると「北海道・東北」が他地域と比較して群を抜いて高い訳ではない。

逆に「あまり興味がない」と「興味がない」を併せた割合が最も高いのは、スキー

ム①・スキーム②同様「中国・四国（50.0%）」であり、スキーム①よりは 6.0 ポイント増加しているが、スキーム②よりは 5.0 ポイント減少している。

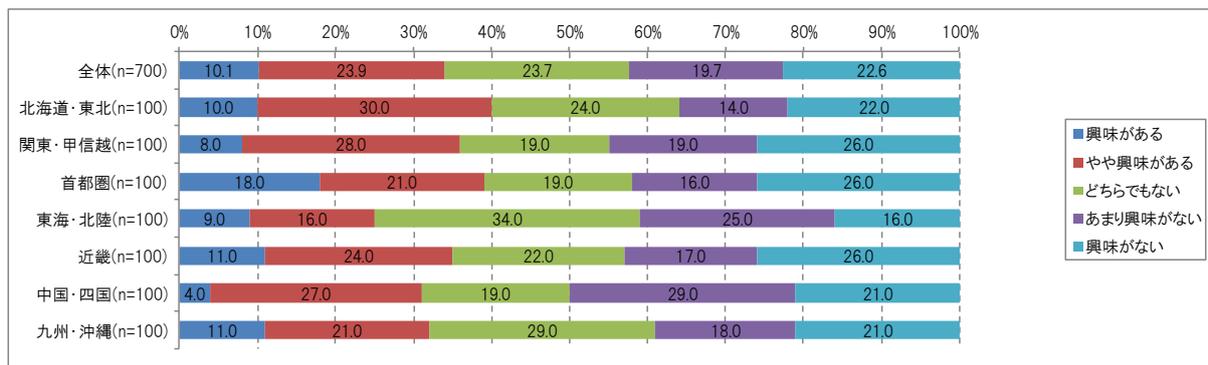



図 5-15 貸主は費用負担せず、借主が費用負担するスキーム

「興味がある」空き家所有者と「やや興味がある」空き家所有者に対して、その理由について質問を行った（対象者 238 名、複数選択回答）。

その結果、「入居前及び入居中の修繕費用を負担しなくてよいから」が 53.4%で最も多く、次いで「市場相場より低くても賃料を得られるから」が 32.4%となっている。

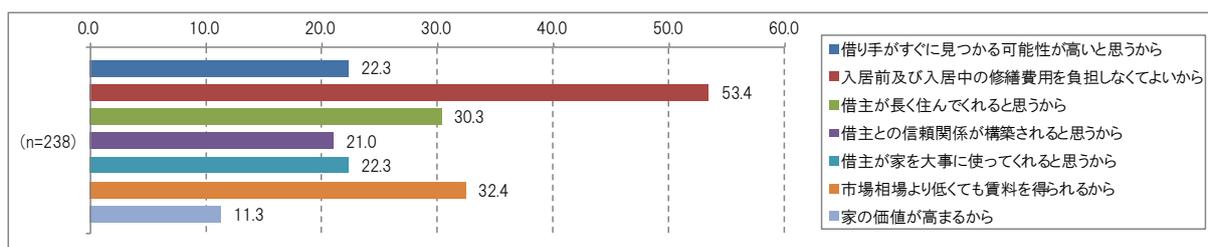



図 5-16 スキーム③に興味がある理由

「あまり興味がない」空き家所有者と「興味がない」空き家所有者に対して、その理由について質問を行った（対象者 462 名、複数選択回答）。

その結果、スキーム②同様「そもそも賃貸に出したくないから」が 43.7%で最も多く、次いで「精算のトラブルが起こる可能性があるから」が 33.3%となっている。

すなわち、スキーム②と同様、借主が費用を負担することで生じる可能性がある「金銭的トラブル」が興味のない理由として上位に挙げられている。

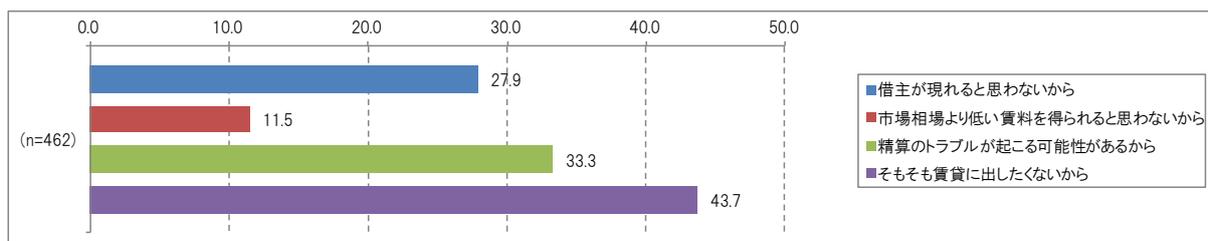



図 5-17 スキーム③に興味がない理由

④貸主は不動産業者等の事業者と賃貸借契約を締結し、事業者の費用負担で入居前及び入居中の修繕工事を行い、貸主は事業者から市場相場よりは低い賃料を貰うスキームについて（スキーム④）

このスキームについて、「興味がある」と「やや興味がある」を併せると 35.2％となっており、スキーム①よりは 2.5 ポイント減少しているが、スキーム②よりは 4.5 ポイント、スキーム③よりは 1.2 ポイント増加している。

地域別にみると、「興味がある」と「やや興味がある」を併せた割合が最も高いのは「関東・甲信越」の 42.0％である。なお、「関東・甲信越」は、スキーム②以外については総じて高い興味を示している。

逆に「あまり興味がない」と「興味がない」を併せた割合が最も高いのは、他のスキーム同様「中国・四国（49.0％）」である。

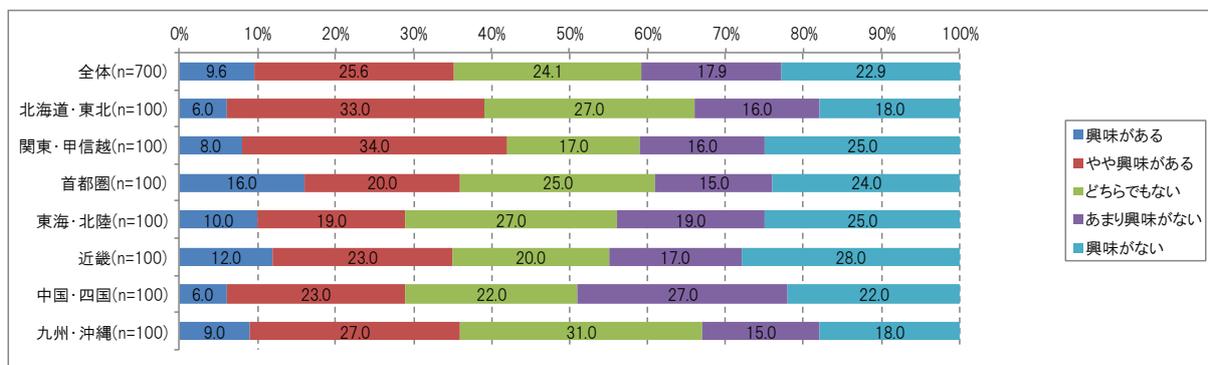



図 5-18 貸主は費用負担せず、事業者が費用負担するスキーム

「興味がある」空き家所有者と「やや興味がある」空き家所有者に対して、その理由について質問を行った（対象者 246 名、複数選択回答）。

その結果、「入居前及び入居中の修繕費用を負担しなくてよいから」が 59.3％で最も多く、スキーム③と比較して 5.9 ポイント増加している。次いで「市場相場より低くても賃料を得られるから」が 36.2％となっており、これもスキーム③と比較して 3.8 ポイント増加している。また、「不動産事業者等が関与するので安心だから」も 30.5％と比較的高い値となっている。

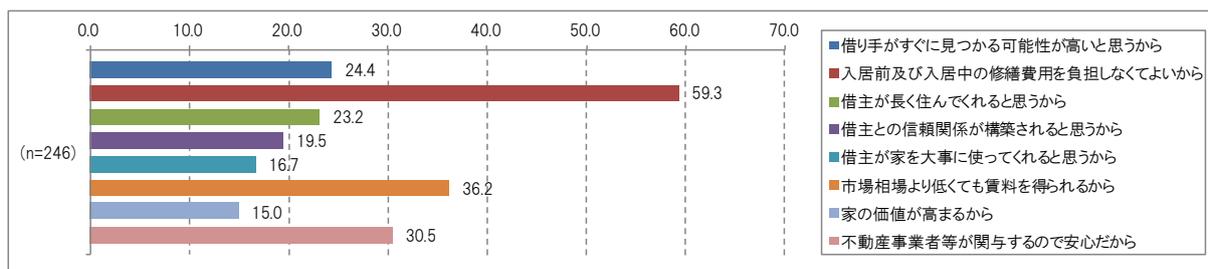



図 5-19 スキーム④に興味がある理由

「あまり興味がない」空き家所有者と「興味がない」空き家所有者に対して、その理由について質問を行った（対象者 454 名、複数選択回答）。

その結果、他のスキーム同様「そもそも賃貸に出したくないから」が 44.9%で最も多く、次いで「借主が現れるとは思えないから」が 24.4%となっている。

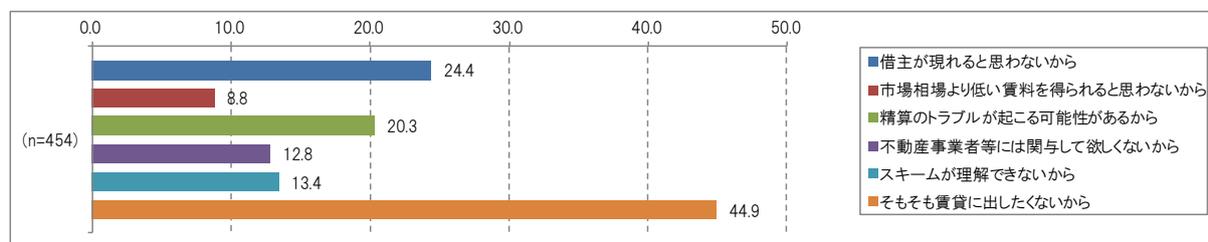



図 5-20 スキーム④に興味がない理由

スキーム①については、貸主負担であるが、大事に使ってくれる、借主と信頼関係が構築できるという点で関心が高い。自分が所有する住宅を大切にしたいため、貸主負担でも良いと考えている傾向が伺える。

スキーム②～④については、貸主の費用負担が少ない又は無いという点で関心が高い。初期費用の負担がない又は少ないことが、賃貸流通に対して前向きとなる要因であることが分かる。これは、「空き家となっている住宅を貸したいと思わない理由」で「相応のリフォームが必要であり、契約手続きも面倒そうだから」が多いこと、「どのような条件がそろえば賃貸してみようと思うか」で「貸し出す際や賃貸中の修繕費用を（借主や事業者など）誰かが負担してくれれば」が多いこととも合致した結果となっている。

また、④の事業者関与スキームでは、興味がある理由として「不動産事業者等が関与するので安心だから」が３割の回答を占め、貸主と借主の間に不動産事業者等が関与することの有用性も示唆する結果となっている。

（２）民間賃貸住宅オーナー

１）民間賃貸住宅オーナーの特徴

「現在、空き室となっている民間賃貸住宅を１部屋以上所有している民間賃貸住宅オーナー（以下「民賃オーナー」という。）」を対象にアンケート調査を実施した。なお、サンプルを回収するにあたり、空き室となっている民間賃貸住宅の所在地をベースに全国７エリアに分けてサンプルの回収を行った。回収数は 643 サンプルである。

民賃オーナーが、賃貸業を専業としているのか、兼業しているのかについて質問を行ったところ、専業の民賃オーナーは 18.5%となった。

地域別にみると、「北海道・東北」は他地域よりも専業の割合が少ない。

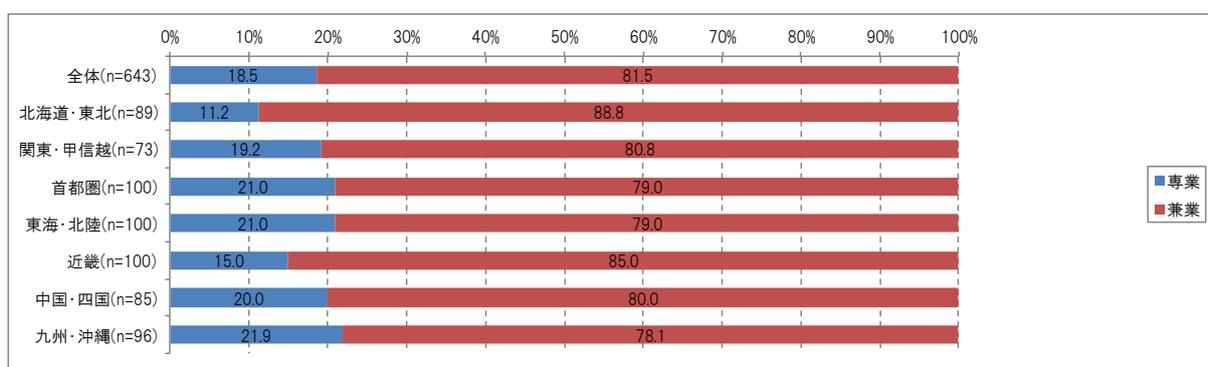



図 5-21 専業・兼業の割合（地域別）

次に賃貸業の年間売上高をみると、「300 万円未満」が 43.4%で最も多く、次いで「300 万円以上 500 万円未満（19.0%）」となっている。

地域別にみると、「300 万円未満」の割合が最も多いのは「九州・沖縄（53.1%）」であり、「1,500 万円以上」の割合が最も多いのは「東海・北陸（19.0%）」となっている。

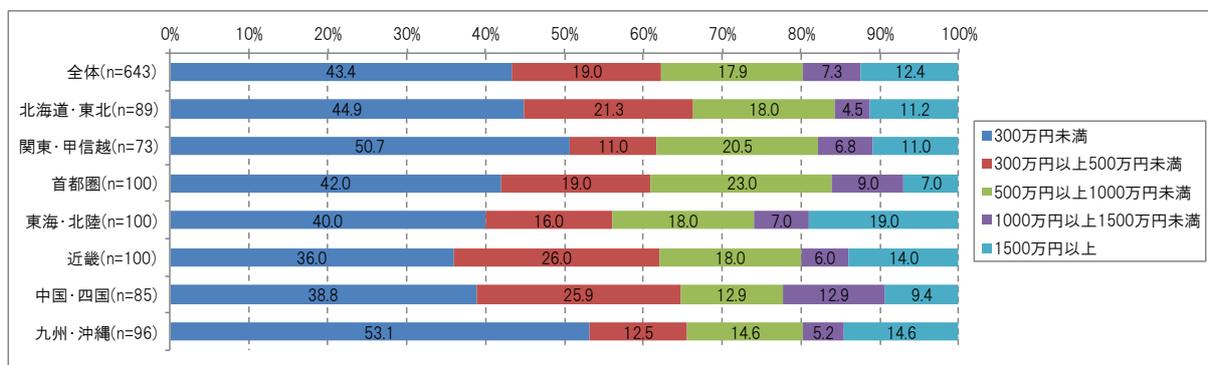



図 5-22 賃貸業の年間売上高（地域別）

また、専業・兼業別にみると、兼業よりも専業の方が年間売上高は高い傾向となっている。

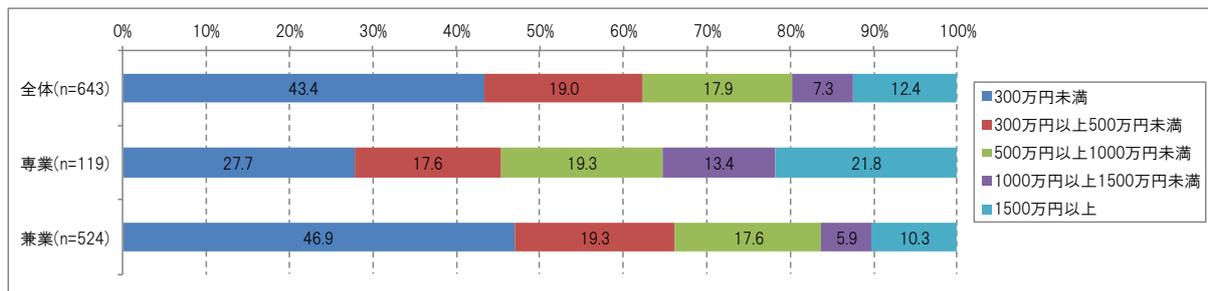



図 5-23 賃貸業の年間売上高(専業・兼業別)

所有している賃貸住宅の総戸数をみると「２～４戸」が 29.1％で最も多く、「１戸」と併せると全体の 49.0％を占めている。

地域別にみると、賃貸住宅を 10 戸以上所有している割合が最も多いのは「関東・甲信越（35.6％）」であり、逆に最も少ないのは「首都圏（27.0％）」である。

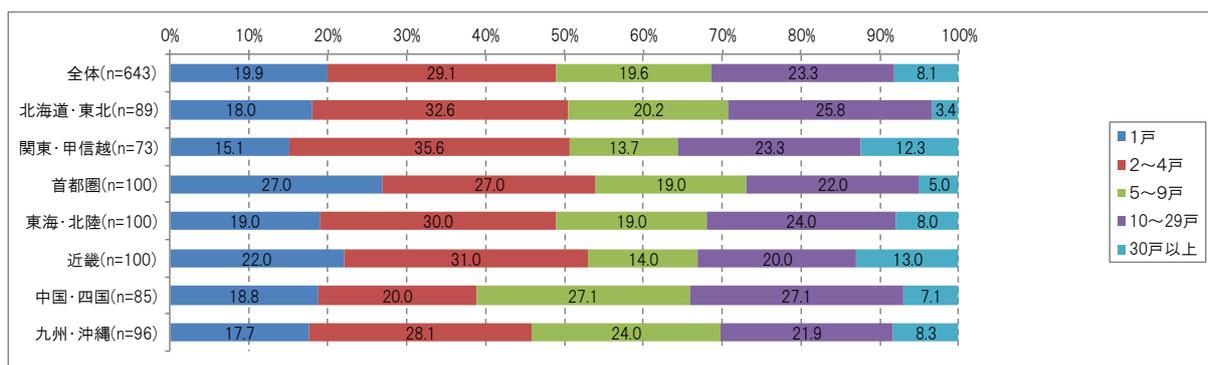



図 5-24 所有している賃貸住宅の総戸数(地域別)

また、専業・兼業別にみると、専業では総戸数５戸以上が 68.1％であるのに対し、兼業では総戸数５戸未満が 52.9％となっている。

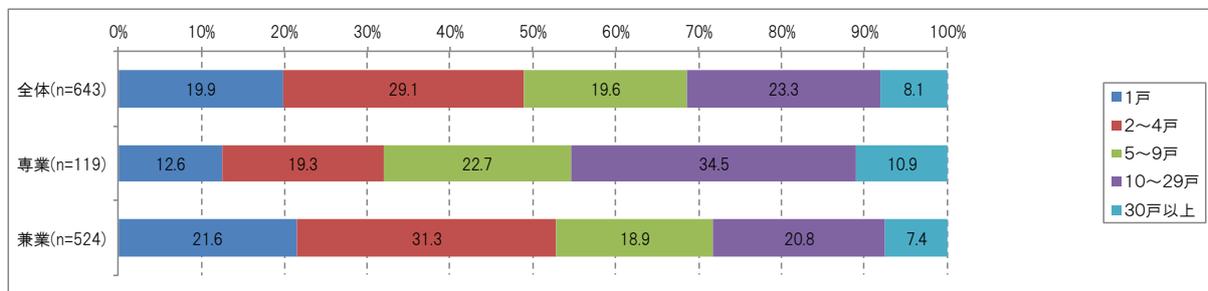



図 5-25 所有している賃貸住宅の総戸数(専業・兼業別)

所有している賃貸住宅の管理形態についてみると、「入居者募集から入居中の管理まで、全て不動産会社に依頼」が 48.8％で最も多く、何かしらの業務を管理会社・不

動産会社に依頼している割合は 86.6%となっている。

地域別にみると、「入居者募集から入居中の管理まで、全て不動産会社に依頼」の割合が最も多いのは「首都圏(59.0%)」であり、逆に最も少ないのは「近畿(37.0%)」である。なお、「入居者募集から入居中の管理まで、全て自ら実施」の割合が最も多いのも「近畿(17.0%)」である。

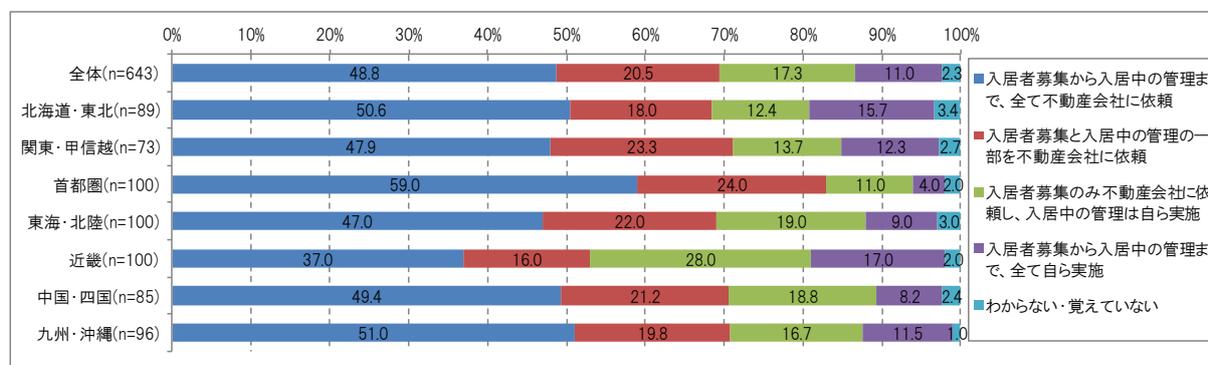



図 5-26 所有している賃貸住宅の管理形態(地域別)

また、専業・兼業別にみると、専業の方が何かしらの業務を不動産会社に依頼している割合が高いことが分かる。

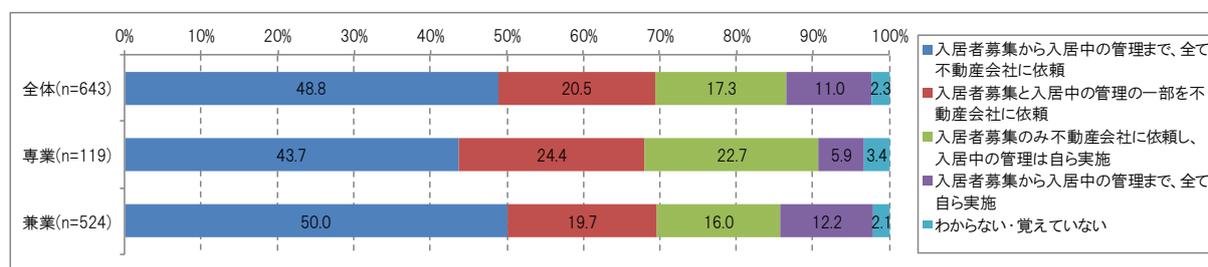



図 5-27 所有している賃貸住宅の管理形態(専業・兼業別)

2)新たなスキームについて

民賃オーナーの賃料に対する考え方をみると、「借り手がつくのであれば、市場相場よりも多少賃料を下げてもよい」が 54.3%で最も多く、次いで「市場相場の賃料でなければ貸したくない」が 28.3%となっている。空き家所有者(「借り手がつくのであれば、市場相場よりも多少賃料を下げてもよい」が 52.6%、「市場相場の賃料でなければ貸したくない」が 23.4%)と比較すると、賃料を重視している傾向がある。

地域別にみると、賃料を重視している傾向が高いのは「首都圏」であり、逆に賃料をあまり重視していない傾向が読みとれるのは「東海・北陸」である。

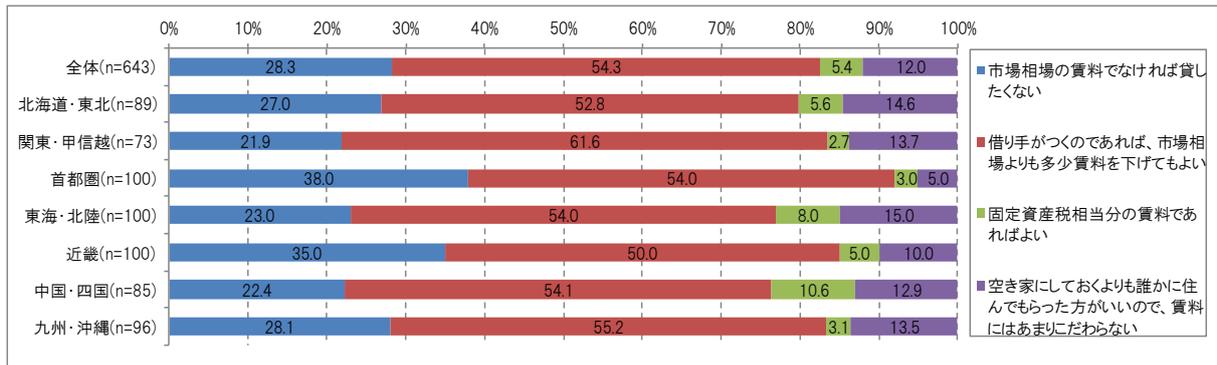



図 5-28 賃料設定に関する考え方

①貸主が借主の意向を聞いて、貸主の費用負担で入居前及び入居中の修繕工事を行い、市場相場並の賃料を貰うスキームについて（スキーム①）

このスキームについて、「興味がある」と「やや興味がある」を併せると 49.9%となっている（空き家所有者は 37.7%）。

地域別にみると、「興味がある」と「やや興味がある」を併せた割合が最も高いのは「中国・四国」の 56.5%であり、「九州・沖縄」が 55.2%で続いている。逆に「あまり興味がない」と「興味がない」を併せた割合が最も高いのは「北海道・東北」で 28.1%となっている。

管理形態別にみると、管理会社・不動産会社を利用している民賃オーナーの方が、管理会社・不動産会社を利用していない民賃オーナーよりも興味がある割合が高い。

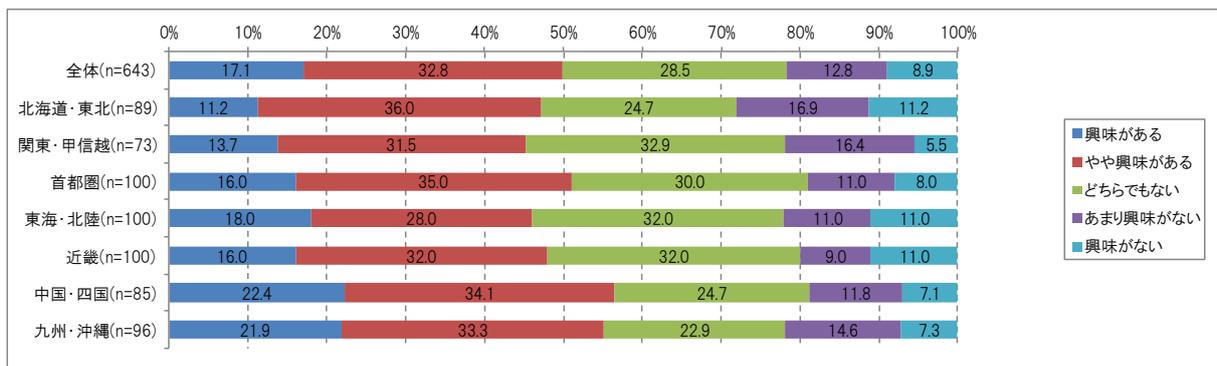



図 5-29 貸主が費用負担するスキーム（地域別）

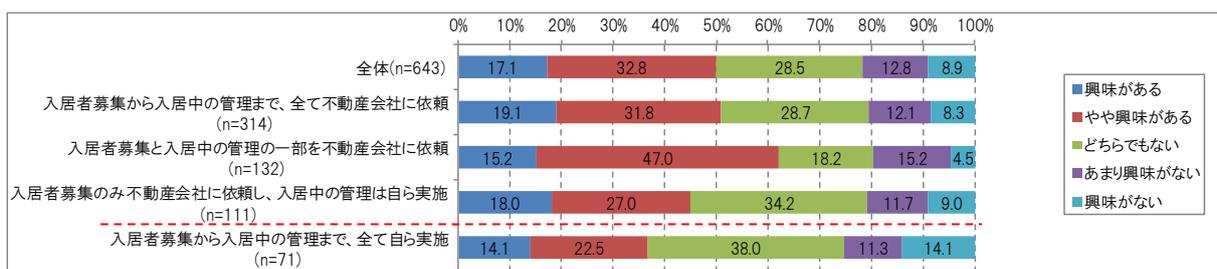



図 5-30 貸主が費用負担するスキーム（管理形態別）

「興味がある」民賃オーナーと「やや興味がある」民賃オーナーに対して、その理由について質問を行った（対象者 321 名、複数選択回答）。

その結果、「借り手がすぐに見つかる可能性が高いと思うから」が 55.5%で最も多く、次いで「借主が長く住んでくれると思うから」が 51.7%となっている。

空き家所有者と比較すると、「借主との関係性」よりも「空き室の解消」という賃貸経営の視点から興味を持っていることがうかがえる。

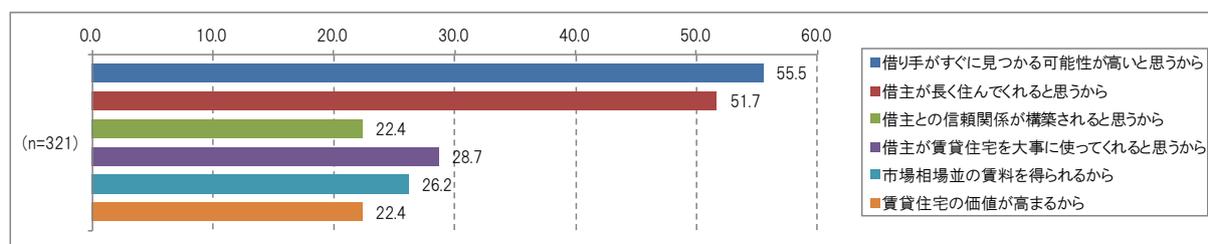



図 5-31　スキーム①に興味がある理由

「あまり興味がない」民賃オーナーと「興味がない」民賃オーナーに対して、その理由について質問を行った（対象者 322 名、複数選択回答）。

その結果、「通常の賃貸借契約よりも（借主の意向を聞くため）手間がかかると思うから」が 38.5%で最も多く、次いで「市場並の賃料を得られるとは思わないから」が 31.1%となっている。

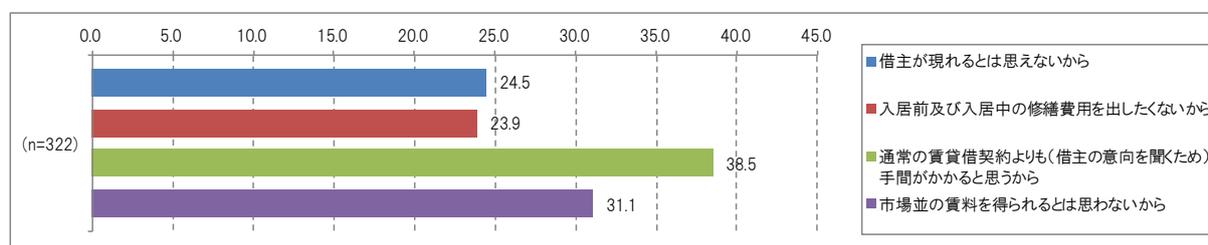



図 5-32　スキーム①に興味がない理由

②借主の意向を聞いて、貸主と借主の双方が費用負担して入居前及び入居中の修繕工事を行い、市場相場より若干低い賃料を貰うスキームについて（スキーム②）

このスキームについて、「興味がある」と「やや興味がある」を併せると 40.1%となっており（空き家所有者は 30.7%）、スキーム①と比較すると 9.8 ポイント減少している。

地域別にみると、「興味がある」と「やや興味がある」を併せた割合が最も高いのはスキーム①同様「中国・四国」の 50.5%であるが、スキーム①と比較すると 6.0 ポイント減少している。逆に「あまり興味がない」と「興味がない」を併せた割合が最も高いのはスキーム①同様「北海道・東北」の 40.4%であり、スキーム①と比較する

と 12.3 ポイント増加している。

管理形態別にみると、スキーム①同様、管理会社・不動産会社を利用している民賃オーナーの方が、管理会社・不動産会社を利用していない民賃オーナーよりも興味がある割合が高い。

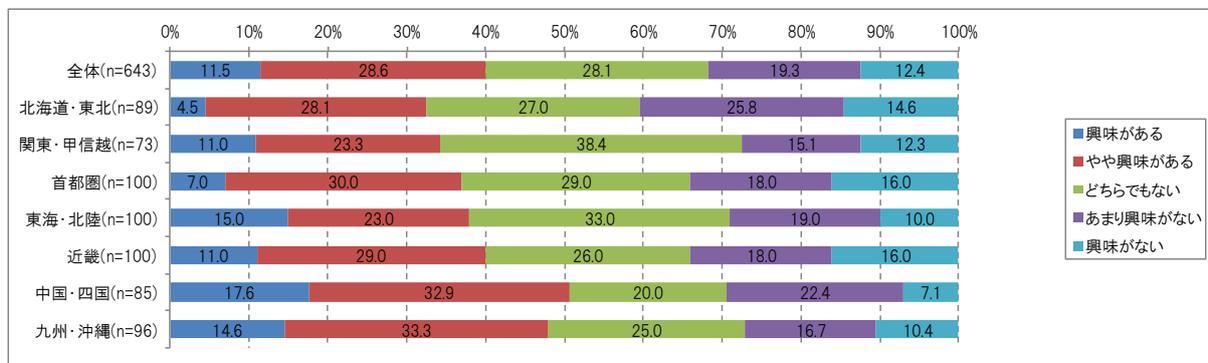



図 5-33 貸主と借主が費用負担するスキーム（地域別）

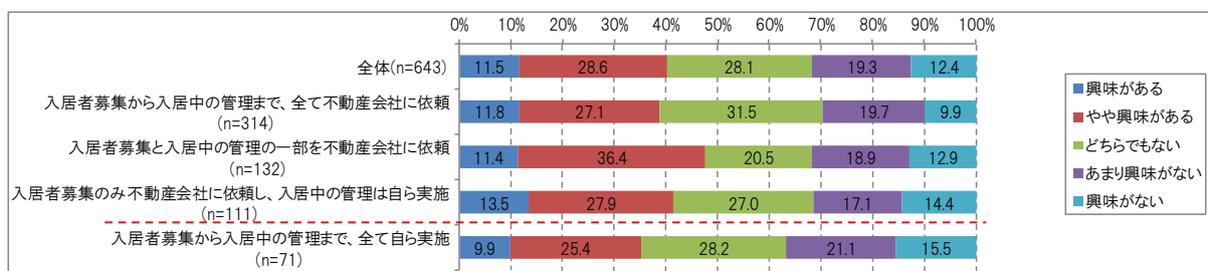



図 5-34 貸主と借主が費用負担するスキーム（管理形態別）

「興味がある」民賃オーナーと「やや興味がある」民賃オーナーに対して、その理由について質問を行った（対象者 258 名、複数選択回答）。

その結果、スキーム①と同様「借り手がすぐに見つかる可能性が高いと思うから」が 51.9%で最も多く、次いで「借主が長く住んでくれると思うから」が 42.6%となっている。また「入居前及び入居中の修繕費用の負担が少し減るから」も 41.1%と高い値を示している。

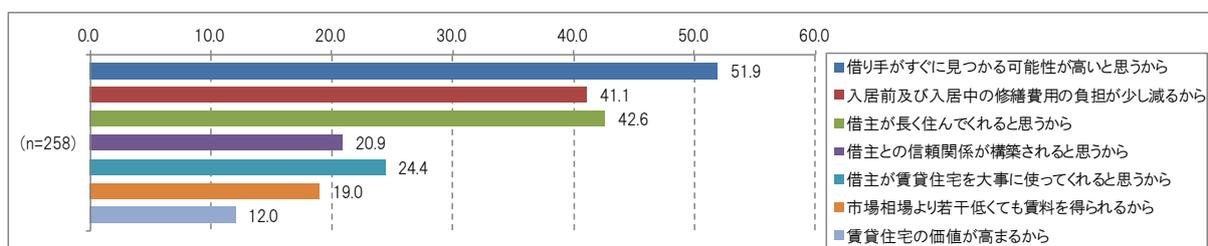



図 5-35 スキーム②に興味がある理由

「あまり興味がない」民賃オーナーと「興味がない」民賃オーナーに対して、その理由について質問を行った（対象者 385 名、複数選択回答）。

その結果、「精算のトラブルが生じる可能性があるから」が 38.2％で最も多く、次いで「修繕工事費用の分担割合の調整が手間だから」が 30.4％となっている。

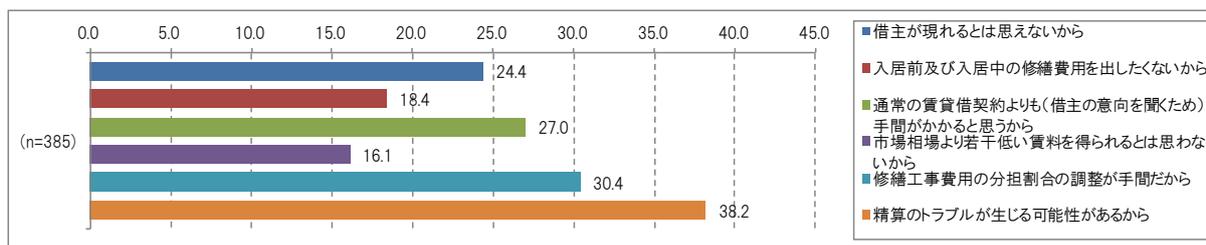



図 5-36 スキーム②に興味がない理由

③貸主は費用負担せず、借主の費用負担で入居前及び入居中の修繕工事を行い、市場相場よりは低い賃料を貰うスキームについて（スキーム③）

このスキームについて、「興味がある」と「やや興味がある」を併せると 43.1％となっており（空き家所有者は 34.0％）、スキーム①よりは 6.8 ポイント減少しているが、スキーム②よりは 3.0 ポイント増加している。

地域別にみると、「興味がある」と「やや興味がある」を併せた割合が最も高いのは「関東・甲信越」の 50.7％であり、「九州・沖縄」が 50.0％で続く。スキーム①とスキーム②に興味が高い「中国・四国」も 47.1％と高い値を示している。

逆に「あまり興味がない」と「興味がない」を併せた割合が最も高いのは、スキーム①・スキーム②同様「北海道・東北（36.0％）」であり、スキーム①よりは 7.9 ポイント増加しているが、スキーム②よりは 4.4 ポイント減少している。

なお、スキーム③については管理形態別では特に差は見られなかった。

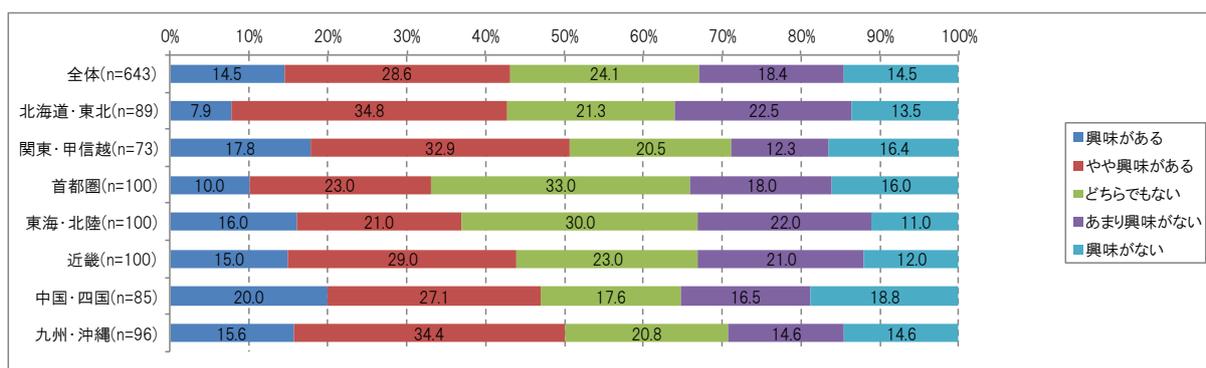



図 5-37 貸主は費用負担せず、借主が費用負担するスキーム（地域別）

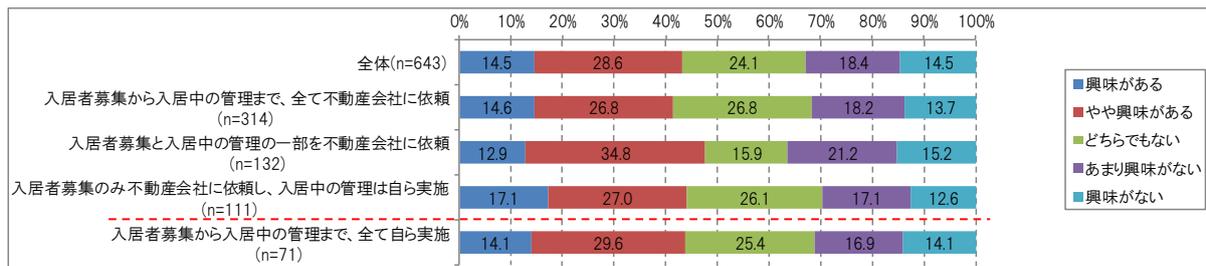



図 5-38　貸主は費用負担せず、借主が費用負担するスキーム（管理形態別）

「興味がある」民賃オーナーと「やや興味がある」民賃オーナーに対して、その理由について質問を行った（対象者 277 名、複数選択回答）。

その結果、スキーム①や②とは異なり、「借主が長く住んでくれると思うから」が 48.0％で最も多く、次いで「入居前及び入居中の修繕費用の負担をしなくてよいから」が 46.9％となっている。

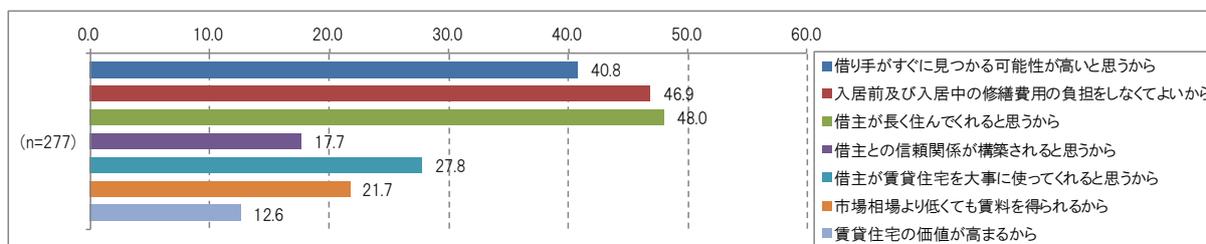



図 5-39　スキーム③に興味がある理由

「あまり興味がない」民賃オーナーと「興味がない」民賃オーナーに対して、その理由について質問を行った（対象者 366 名、複数選択回答）。

その結果、「精算のトラブルが生じる可能性があるから」が 45.6％で最も多いのはスキーム②と同じであるが、スキーム②とは異なり「借主が現れると思わないから（33.3％）」が上位の理由となっている。

興味がある民賃オーナーと興味がない民賃オーナーでは、「借主が現れるか」についての見解が反対になっていることが明らかとなった。

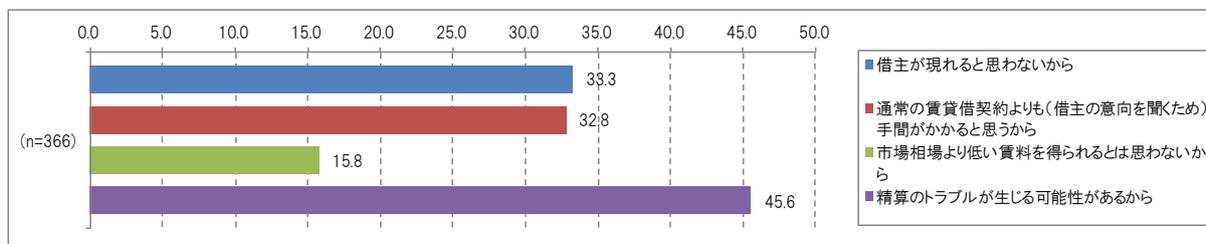



図 5-40　スキーム③に興味がない理由

④貸主は不動産業者等の事業者と賃貸借契約を締結し、事業者の費用負担で入居前及び入居中の修繕工事を行い、貸主は事業者から市場相場よりは低い賃料を貰うスキームについて（スキーム④）

このスキームについて、「興味がある」と「やや興味がある」を併せると 41.4％となっており（空き家所有者は 35.2％）、スキーム①よりは 8.5 ポイント、スキーム③よりは 1.7 ポイント減少しているが、スキーム②よりは 1.3 ポイント増加している。

地域別にみると、スキーム①～③と比較して地域別の差はあまり見られないが、スキーム③同様、「興味がある」と「やや興味がある」を併せた割合が高いのは「関東・甲信越（45.2％）」、「中国・四国（45.9％）」、「九州・沖縄（45.8％）」となっている。逆に「あまり興味がない」と「興味がない」を併せた割合が最も高いのは、「近畿（35.0％）」である。

管理形態別にみると、管理会社・不動産会社を利用している民賃オーナーの方が、管理会社・不動産会社を利用していない民賃オーナーよりも興味がある割合が若干高い。

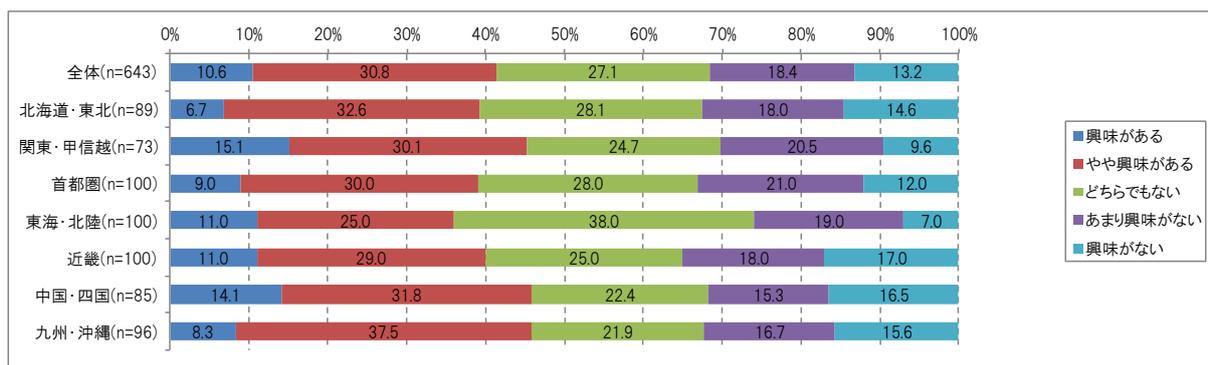



図 5-41 貸主は費用負担せず、事業者が費用負担するスキーム（地域別）

図 5-42 貸主は費用負担せず、事業者が費用負担するスキーム（管理形態別）

「興味がある」民賃オーナーと「やや興味がある」民賃オーナーに対して、その理由について質問を行った（対象者 266 名、複数選択回答）。

その結果、「入居前及び入居中の修繕費用を負担しなくてよいから」が 50.8％で最も多く、次いで「借り手がすぐに見つかる可能性が高いと思うから」が 45.9％となっ

ている。空き家所有者同様、民賃オーナーも「入居前及び入居中の修繕費用を負担しなくてよいこと」は興味を持つ理由となることが明らかとなった。

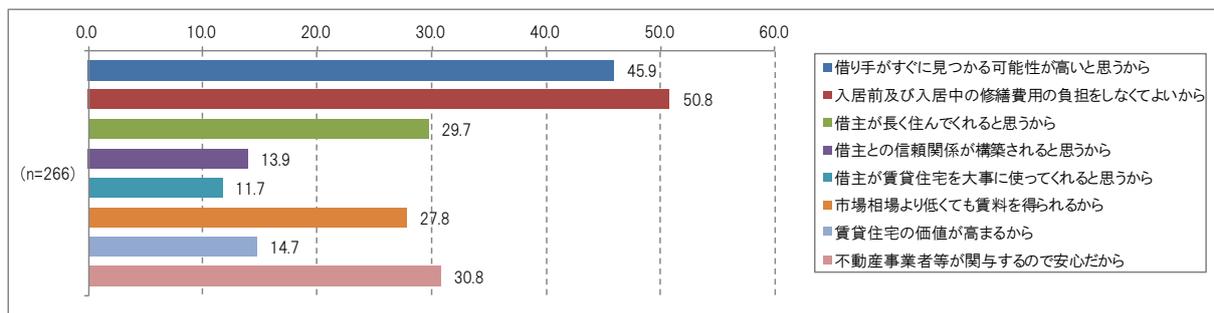



図 5-43 スキーム④に興味がある理由

「あまり興味がない」民賃オーナーと「興味がない」民賃オーナーに対して、その理由について質問を行った（対象者 377 名、複数選択回答）。

その結果、スキーム②とスキーム③同様「精算のトラブルが生じる可能性があるから」が 31.6％で最も多いが、スキーム②よりは 6.6 ポイント、スキーム③よりは 14.0 ポイントも減少している。

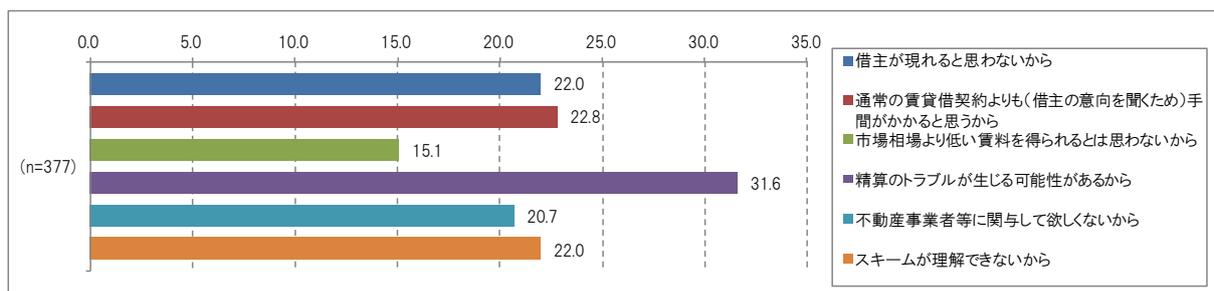



図 5-44 スキーム④に興味がない理由

民賃オーナーが各スキームに興味を持つ場合、「借主との関係性（借主との信頼関係が構築されると思うから）や「借主が賃貸住宅を大事に使ってくれると思うから」」や「賃貸住宅の価値が高まること」がそれほど大きな理由とはならず、「空き室の解消（借り手がすぐに見つかる可能性が高いと思うから）や（借主が長く住んでくれると思うから）」という賃貸経営の視点が理由となっていることが明らかとなった。

また、新たなスキームへの関心が高いのは「関東・甲信越」、「中国・四国」、「九州・沖縄」という、比較的空き家率が高い地域であることも明らかとなった。

なお、スキーム③を除くと、何かしらの業務を管理会社・不動産会社に依頼している民賃オーナーの方がスキームに対して興味がある割合が高くなっていることから、管理会社・不動産会社と民賃オーナーの関係性の構築も重要であると思われる。

５．３．ＷＥＢ調査結果から考えられるＤＩＹ型賃貸借普及のための今後の課題

ＷＥＢ調査の結果より、貸主以外の当事者（転貸人、入居者となる借主または転借人）が改修に係る工事費用を負担する方法や貸主が改修に係る工事費用を負担するものの入居者となる借主や転借人の意向を反映して改修工事を実施し、賃貸借する方法など、貸主が改修工事を実施した上で借主を探して賃貸するという従来の契約形態以外の考え方についても、採用意向が高いことが確認できる。

ＤＩＹ型賃貸借に取り組むにあたっては、従来の賃貸借における協議・合意内容に加えて、第４章に記載の協議・合意内容等について確認することが将来のトラブル回避の観点から有効であると考えられる。当事者である貸主・転貸人・入居者となる借主または転借人は、住宅を単に賃貸借するという概念に加え、費用負担や工事実施等において共同事業者としてＤＩＹ型賃貸借事業に取り組んでいるという精神のもと、実現可能性も踏まえつつ住まい手がより快適に愛着を持って暮らせる場を作れるように、協議・合意することがＤＩＹ型賃貸借を推進するうえで重要であると考えられる。

しかしながら、賃貸事業の経験が豊富な賃貸物件所有者や不動産事業者等ではない貸主（特に個人住宅の所有者）や入居者となる借主または転借人がＤＩＹ型賃貸借を実施することは、賃貸借契約に係る知識や改修に係る専門的知見を要する点や、法律や税務会計上の観点からの検討を要する点などから、難易度が高いものと考えられる。そこで、ＷＥＢ調査の結果からも確認できるように不動産や建築関係の事業者の関与（サブリース）が望まれているところであり、不動産や建築関係の事業者は必要に応じて弁護士・税理士等の専門家や関係団体とも連携し、ＤＩＹ型賃貸借事業の当事者を積極的に支援することが今後のＤＩＹ型賃貸借の普及のためには重要であると考えられる。